

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENYEWAAN  
LAHAN PEMERINTAH YANG BUKAN HAKNYA  
(Studi kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron  
Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang)**

**SKRIPSI**

Disusun Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Syari'ah



*Disusun Oleh:*

**Fahril Khalimi Adna**

**112311079**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG**

**2017**

**H. Tolkah, MA**  
**NIP. 19690 1996 031 004**  
Jl. Karonsih Baru Raya No.67 Ngaliyan Semarang

**Raden Arfan Rifqiawan, SE., M.Si**  
**NIP. 198006 1020090 1 1009**  
Jl. Bukit Bringin Barat C 168 Semarang

#### **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**Lamp : 4 Eks Naskah**

**Hal : Naskah Skripsi**

**a.n Sdr. Fahril Khalimi Adna**

**Kepada Yth.**

**Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang**

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah kami meneliti dan mengadakan perbaikan sepenuhnya seperlunya, bersama ini kami kirimkan naskah skripsi saudara :

Nama : Fahril Khalimi Adna

NIM : 112311079

Jurusan : Muamalah (Hukum Ekonomi Islam)

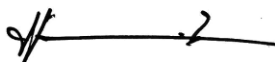
Judul Skripsi : **"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya" (studi kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang).**

Dengan ini kami mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian harap maklum.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

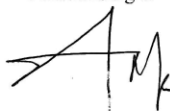
Pembimbing I



**H. Tolkah, MA**  
**NIP. 1969057 1996031 004**

Semarang, 10 Januari 2017

Pembimbing II



**R. Arfan Rifqiawan, SE., M.Si**  
**NIP. 198006 1020090 1 1009**



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngalian Telp./Fax. (024) 7601291, 7624691 Semarang 50185

PENGESAHAN

Skripsi saudara : Fahril Khalimi Adna

NIM : 112311079

Judul : **"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya (studi kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang)"**

Telah dimunaqosahkan oleh dewan penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup pada tanggal : 25 Januari 2017

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana Strata I (S1) dalam ilmu Syari'ah dan Hukum jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Syari'ah) tahun akademik 2016/2017.

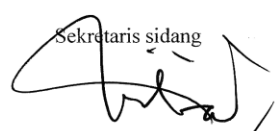
Semarang, 25 Januari 2017

Mengetahui,

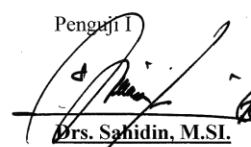
Ketua sidang

  
**Dr. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag.**  
NIP. 197012081996031002

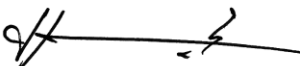
Sekretaris sidang

  
**Drs. Agus Nurhadi, MA.**  
NIP. 19660407199103 1004


Penguji I

  
**Drs. Sahidin, M.SI.**  
NIP. 196703211993031005

Pembimbing I

  
**H. Tolkah, MA.**  
NIP. 196905071996031005

Penguji II

  
**Dr. Ja'far Baehaqi, M.H.**  
NIP. 197308212000031002

Pembimbing II

  
**Raden Arfan R, M.SI.**  
NIP. 198006102009011009

## MOTTO

وكل ما يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه صحت اجارته,

اذا قدرت منفعته باحد امرين : مدة او عمل

*“ Segala sesuatu yang bisa dimanfaatkan tanpa berkurang eksistensinya adalah sah untuk disewakan, jika pemanfaatan tersebut ditentukan masanya atau volume kerjanya ”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup>Imam Taqiyuddin, *Kifayatul Akhyaar fii Alli Ghaayatil Ikhtishaar*, Penerjemah: Achmad Zainudin, Surabaya: PT Bina Ilmu, h 183.

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 25 Januari 2017

Deklarator,



Fahril Khalimi Adna

## ABSTRAK

Transaksi sewa menyewa lahan yang bukan miliknya yang terjadi di Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Adalah sewa lahan tersebut pada awalnya dimaksudkan untuk membuka lahan pekerjaan kepada masyarakat setempat di daerah Penggaron Kidul dengan adanya pembuatan batu bata merah. Akan tetapi lahan yang disewa tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya oleh para penyewa, sehingga banyak lahan yang disewakan kembali kepada orang lain tanpa adanya izin dengan harga yang relatif tinggi.

Para pengelola lahan untuk pembuatan batu bata di bantaran Sungai Babon sebenarnya adalah lahan yang di awasi oleh Pengelolaan Sumber Daya Air Jragung Tuntang Jawa Tengah dan surat pengizinan turun dari dinas PSDA Jragung Tuntang. Dan lama kelamaan para penyewa itu menyewakan lahan tersebut kepada orang lain dengan alasan bahwa sudah bosan dan mulai melirik usaha yang lainnya, dulu awalnya penyewa lahan tersebut untuk membuat produksi batu bata merah hingga sekarang, selama ini penyewa lahan tersebut untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari rumah tangganya, setiap proses dari awal pembuatan batu bata hingga akhir mendapatkan 1/8 dari hasilnya.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif-empiris yaitu metode pendekatan terhadap suatu masalah yang didasarkan pada hukum Islam dan peristiwa yang terjadi dalam masyarakat. Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data primer yaitu data langsung dari objek tempat penelitian di Kelurahan Penggaron Kidul khususnya masyarakat petani berupa area persawahan, perkebunan rakyat, wiraswasta dengan home industrinya dan sebagai buruh di industri besar, sumber data sekunder yaitu data yang tidak didapatkan secara langsung oleh penulis, tetapi diperoleh dari orang atau pihak lain ialah pihak kelurahan. Dalam pengumpulan datanya penelitian ini menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian lahan yang disewa tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya oleh para penyewa, sehingga banyak lahan yang disewakan kembali kepada orang lain tanpa adanya izin dengan

harga yang relatif tinggi. Dan lahan yang digarap itu adalah lahan irigasi yang sebagai pengawas hak kekuasaan dari Balai Besar Pengelolaan Sumber Daya Air Jragung Tuntang. Pada praktiknya penyewaan lahan Pemerintah yang bukan haknya yang menjadi *mu'jir* bukanlah dari pihak yang berwenang, *mu'jir* dalam akad ini tidak menyebutkan sifat dari objek manfaat yang diperoleh *musta'jir*. Dan pihak yang menjadi *mu'jir* tidak menjelaskan bahwa tanah yang mereka sewakan adalah lahan irigasi yang dikelola oleh Balai Pengolahan Sumber Daya Air Jragung Tuntang.

Kata Kunci : Ijarah, Lahan Bukan Haknya, Hukum Islam

## KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunia rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan haknya (studi kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang)”**. Disusun sebagai kelengkapan guna memenuhi sebagian syarat-syarat untuk memperoleh gelar sarjana dalam ilmu Hukum Ekonomi Syari’ah di Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Pada dasarnya penelitian yang penulis lakukan tidak terlepas dari adanya teori-teori dan pengetahuan yang penulis terima selama perkuliahan serta adanya bimbingan dan pengarahan dari beberapa pihak sehingga tersusunlah skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kesalahan dan kekurangan yang terdapat dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu penulis akan selalu membuka diri terhadap saran dan kritik yang bersifat membangun dari segenap pembaca untuk kebaikan dan kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya tak lupa penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu meluangkan waktu dan pikirannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Dengan



tersusunnya skripsi ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Muhibbin M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. Akhmad Arif Junaidi, M.A, selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Walisongo, yang telah memberi kebijakan teknis di tingkat fakultas.
3. Bapak H. Tolkah, MA, selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan sampai terselesaikannya penulisan skripsi ini.
4. Bapak R. Arfan Rifqiawan, S.E, M. Si. selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan sampai terselesaikannya penulisan skripsi ini.
5. Bapak Afif Noor, SH., MH., sebagai Ketua Jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Islam) serta Bapak Supangat, M.Ag sebagai Sekretaris Jurusan dan seluruh Staf Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah UIN Walisongo.
6. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, yang telah memberikan berbagai pengetahuan, sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
7. Pimpinan Perpustakaan Fakultas Syariah dan Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberikan izin dan layanan kepastakaan guna penyusunan skripsi ini.

8. Kepada segenap staf dan kepala Kelurahan Penggaron Kidul, Kantor PSDA Perwakilan Wilayah Dolog Penggaron serta Balai PSDA Jragung Tuntang Provinsi Jawa Tengah yang telah memberikan informasi dengan jujur kepada penulis.
9. Bapak dan Ibu serta Adikku tercinta, yang telah membimbing dan memberikan dorongan baik materiil maupun spiritual dalam penyusunan skripsi ini.
10. Seluruh komunitas dan perkumpulan teman-teman penulis yang telah memberikan begitu banyak pengorbanan hingga penulis memahami arti kebersamaan dan solidaritas dalam menjalin persaudaraan.
11. Segenap pihak terutama kawan-kawanku yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas do'a dan motivasi yang kalian berikan.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi para mahasiswa Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang khususnya, serta segenap civitas akademika pada umumnya. Semoga Allah membalas semua amal ibadah kita sekalian. Aamin

Semarang, 25 Januari 2016

Penulis,

Fahril Khalimi Adna

## PERSEMBAHAN

*Bismillahirrahmanirrahim.*

Dengan segala kerendahan, perjuangan, pengorbanan, niat, dan usaha keras yang diiringi dengan do'a, keringat dan air mata telah turut memberikan warna dalam proses penyusunan skripsi ini, maka dengan bangga kupersembahkan karya sederhana ini terkhusus untuk orang-orang yang selalu tetap berada di dalam kasih sayang-Nya. Kupersembahkan khusus orang-orang yang selalu setia berada dalam ruang dan waktu kehidupanku, *special thanks to*:

1. Bapak dan Ibuku (Suroto & Rokhanah) yang tak henti-hentinya mendoakan ananda, mendukung ananda baik moral maupun materiil. Dan selalu mencurahkan kasih sayang dan nasehat-nasehat yang akan ananda selalu tanamkan dalam hati.
2. Adikku Iftahfia Nur Ifahani yang memberi *spirit* bagiku. Tanpa doa kamu aku bukanlah aku yang sekarang.
3. Saudara-Saudara sepupuku semua terutama kepada mas Mohammad Ridwan setra mbak Nur Yanti yang Telah Memberi Informasi dan kepada Zammah Asy'ari dan Istrinya nyonya Munfaati yang selalu mengajak berdiskusi tentang skripsi, serta semua keluarga besar bani H. Sukaimi dan bani Sanuri yang tidak bisa sebutkan satu persatu dari kalian semua, penulis mengucapkan terimakasih yang selalu mendukung dan mendoakanku. Kalian menjadi sumber inspirasi dan penyemangat dalam perjuangan hidupku. Semoga Allah Swt senantiasa

memberinya kekuatan dan semoga dapat menjadi anak yang lebih bisa dibanggakan kedua orang tua..

4. Kepada Alm. KH. Muhsin Isman (Pare, Kediri) pengasuh PP Sirojul Ulum dan K. Agus Hamdan Shodiq (Ngoro, Jombang) pengasuh PP Manbaul Huda serta Jama'ah Majelis Nabawi Nurust Tsaqolain Kota Semarang yang telah memberikan ilmu dan spiritual agama kepada saya.
5. Seluruh sahabat Pemuda Ansor PAC Pedurungan kota Semarang dan Banser Satkoryon Kecamatan Pedurungan beserta pengurus-pengurusnya saya ucapkan terima kasih yang telah memberikan ilmu berorganisasi keagamaan dan bermasyarakat untuk berpengalaman dalam bidang agama dan sosial.
6. Semua sahabat/i pengurus PMII rayon Syari'ah komisariat UIN Walisongo Semarang yang telah memberi pengalaman organisasi kampus dan sahabat/i AMPLAS (Al mapaba 2011) kepada sahabat sofī,sabiq, faizer (iblis manis) fatcur dan de'nen de'nennya, muslimin, rif'an ulinnuha, najib, takim(the king) pak lutfi(cilut), lutfi hakim(upil), fauzi (paman), farid, umam, najih, titis, wida, rina dan tak bisa disebutkan semua yang telah memberi semangat dan motivasi.
7. Kelurga Besar UKM Jam'iyatul Qurro' wal Huffadz (JQH) el-Fasya dan el-Febi's yang memberikan ilmu berorganisa agama di lingkungan kampus UIN Walisongo Semarang.
8. Pengurus Himpunan Mahasiswa Jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Syari'ah) 2014, kepada mbk izzah, fahrūn, mas

saifuddin, mas mujib, mas fatcur, mbak anis ndut, fatkhur (komting) dan pengurus lainnya tidak bisa disebut yang sudah berjasa memberikan begitu banyak ilmu pengetahuan dan pengalaman organisasi kepada saya.

9. Komonitas Ikatan Mahasiswa Semarang (IKANMAS) yang telah memberikan pembelajaran dan mengetahui ruang lingkup Kota kelahiran dan tempat tinggal yaitu Kota Semarang, saya ucapkan terimakasih kepada mas kiki mas dika, alm. Mas darul, mas abe, mas ridho, mbk arsyi, mbk cahya, umi, ratna, widya, dan mawaddah muhajar.
10. Kepada sahabat-sahabat MU'A terutama MU'B 2011 (wahyu, fatkhur komting, mujab, saiful, malik, fatcur de'nen, e akeh, zainal, agung wagiye, zube, ardiyansah, si mbahku dedek rifqi ibad, ika nur, ulin ayye, mbak izzah, hikmah, umi (ucol), ufi, nurul aini(iyong), faza, yu tari, akhris, bambang, mujib, mas otong, mas saifuddin, febr, ahmadi(able), choirul, nikmah (bebek), nisa, dan lain-lainnya yang belum disebutkan.
11. Sahabat Kontrakan KORUT 122 (Agung Noe, M. Mujibur Rohman, Irfan, Kang Zube, Rozikin, Tamam Wae, Akris Prayoga, Mbh Moncos, Yasyas. Kalian memberi dukungan, tumpangan saya ketika sedang berteduh dari matahari, hujan dan hiburan sediluk-diluk ketika sedang bosan.
12. Seluruh orang yang menjadi motivator dalam hidupku, penyemangatk, mengarahkanku, selalu membantu saat diriku dalam masalah, khususnya, mas Zamah al asy'ari, mas

Muhammad Ridwan, mbak Ofi PSDA, mas Fatchur rahman,  
Mawaddah muhajjar.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN DEKLARASI.....	v
HALAMAN ABSTRAK.....	vi
HALAMAN KATA PENGANTAR .....	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	xi
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xv

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Tinjauan Pustaka .....	7
E. Metode Penelitian.....	11
F. Sistematika penulisan .....	16

### BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWAWA

A. Pengertian Sewa Menyewa .....	18
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	24
C. Syarat dan Rukun Sewa Menyewa .....	28
D. Macam-Macam Sewa Menyewa .....	35
E. Menyewakan Barang Sewaan .....	37

F. Sewa Menyewa Tanah.....	38
G. Berakhirnya Sewa Menyewa dalam .....	43
H. Hukum Sewa Menyewa Di Indonesia .....	46

**BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWAWA LAHAN PEMERINTAH  
YANG BUKAN HAKNYA DI BANTARAN SUNGAI  
BABON KELURAHAN PENGGARON KIDUL  
KECAMATAN PEDURUNGAN**

A. Pihak yang Terkait dalam Sewa Menyewa lahan Pemerintah yang Bukan Haknya .....	49
1. Sejarah .....	49
2. Visi dan Misi .....	51
3. Struktur Organisasi .....	52
4. Tugas Pokok .....	54
5. Fungsi .....	54
6. Wilayah Kerja Pengelolaan Sumber Daya Air.....	59
B. Praktek Sewa Menyewa di Bantaran Sungai Babon Keluahan Penggaron Kidul .....	61

**BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP  
PELAKSANAAN PRAKTIK PENYEWAWAN LAHAN  
PEMERINTAH YANG BUKAN HAKNYA DI  
BANTARAN SUNGAI BABON KELURAHAN  
PENGGARON KIDUL KOTA SEMARANG**



A. Analisis Pelaksanaan Penyewaan Lahan yang Bukan Hak di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul .....	70
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Hak di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul .....	76

## BAB V PENUTUP

A. Simpulan .....	85
B. Saran-saran.....	87
C. Penutup.....	88

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat hidup sendiri. Manusia selalu membutuhkan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya, maka manusia senantiasa terlibat dalam suatu akad atau hubungan muamalah. Salah satu praktik muamalah yang dewasa ini sering dilakukan adalah sewa menyewa. Sebagai umat islam sudah sewajarnya kita menjalankan praktik muamalah tidak hanya menggunakan rasio akal semata, namun tetap memegang teguh ajaran Al-Qur'an dan Al Hadits.

Dalam syariat islam dibahas mengenai hukum-hukum yang berkaitan tentang perbuatan manusia. Hukum tersebut mengatur dua macam hal, yakni hukum ibadah dan hukum muamalah. Hukum ibadah mengatur tentang hubungan manusia dengan tuhan, seperti wajibnya shalat, zakat, dan puasa. Hukum muamalah mengatur tentang hubungan manusia antara yang satu dengan yang lain, seperti halalnya jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain sebagainya yang menjadi kajian ilmu fiqh.<sup>1</sup>

Dalam kehidupan sehari-hari manusia memiliki hubungan kebutuhan erat dengan tanah disamping kebutuhan mendasar lain yang mempengaruhi kelangsungan hidupnya. Hampir tak satupun benda di muka bumi ini tidak membutuhkan tanah sebagai tempat

---

<sup>1</sup>Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fikih Muamalah System Transaksi dalam Fikih Islam*, (Jakarta : Amzah ,2010), h. 3.

untuk menentukan keberadaannya. Manusia, rumah, kantor, gedung, lapangan sepak bola, mobil, pemakaman, lahan pertanian dan lain-lain, kesemuanya menggantungkan eksistensinya dengan keberadaan tanah untuk berpijak.

Persoalan sewa-menyewa tanah, merupakan permasalahan menarik, karena kebutuhan tanah semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah tetap, di lain pihak masyarakat yang membutuhkan tanah bertambah banyak. Masalah kepemilikan tanah merupakan hal penting, maka dalam sewa menyewa tanah harus bersikap hati-hati, luwes, dan bijaksana dalam penyelesaiannya.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>2</sup>

Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>3</sup>

Menurut Wiryono Projodikoro sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain

---

<sup>2</sup>Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, (*Kamus Besar Bahasa Indonesia*), (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), h. 833.

<sup>3</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), 2002), h. 220.

itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>4</sup>

Sewa juga merupakan pemakaian sesuatu dengan membayar yang terdapat beberapa alasan seseorang untuk menyewa dari pada melakukan pembelian. Salah satu alasan lain seperti untuk mengurangi kerugian resiko, penghematan finansial, penghematan jika barang digunakan hanya untuk sementara waktu. Kemudian adanya tujuan untuk penghematan dalam pemeliharaan barang serta adanya alasan lingkungan, seperti halnya dengan menyewa berarti mengurangi populasi kendaraan dan pula berarti mengurangi emisi.<sup>5</sup>

Sewa-menyewa dalam Islam disebut juga dengan *Ijarah* yang merupakan akad untuk mengambil suatu manfaat benda dari pemiliknya dengan bayaran atau penukaran tertentu menurut perjanjian antara kedua belah pihak. *Al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, yang arti menurut bahasanya ialah *al-iwadh*, arti dalam bahasa indonesianya ialah ganti dalam upah. Menurut MA.Thohami, *al-Ijarah* (sewa-menyewa) ialah akad (perjanjian) yang berkenaan dengan manfaat (mengambilan manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan mengembalikan pembayaran (sewa) tertentu.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1990), h 190.

<sup>5</sup> Hendi Suhendi, *fiqih Muamalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada 2005) h. 121.

<sup>6</sup> MA. Tihami, *Op.Cit*, h . 35.

Kata *Ijarah* merupakan derivasi dari kata *al-ajr*, yang berarti upah (ganti). Oleh karena itu, pahala juga disebut dengan istilah *al-ajr*. Adapun dalam istilah *syari'at*, *Ijarah* adalah transaksi atas suatu manfaat dengan adanya ganti (upah). Adakalanya manfaat tersebut berupa barang, seperti menempati rumah atau menaiki mobil, adakalanya berupa keterampilan (jasa), seperti arsitek dan tukang bangunan, dan adakalanya berupa tenaga orang, seperti pelayan dan kuli. Selama transaksi *Ijarah* masih berlaku dan sah, *musta'jir* (penyewa) memiliki hak atas manfaat, dan *mu'jir* yang menyewakan memiliki hak atas upah. Sebab, *Ijarah* adalah transaksi pertukaran.<sup>7</sup> Seperti yang telah di firmankan Allah dalam Al-Qur'an QS : Al Zukhruf : 32, sebagai berikut :

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا  
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُم بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ  
رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

*“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat*

---

<sup>7</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Terjemah Tirmidzi, ( Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013), h.802.

*Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”.(QS. Al zukhruf: 32)<sup>8</sup>*

Dalam ayat tersebut di atas, Qatadah dan Ad-Doha’ berkomentar hendaklah sebagian mereka atas sebagian yang lainnya salin memberikan kemanfaatan atau termasuk dalam urusan sewa menyewa<sup>9</sup>

Dengan adanya aturan-aturan hukum tentang sewa, yang termasuk dalam Al-Qur.an dan sumber yang lainnya, maka seluruh aspek sewa menyewa ada aturan hukumnya. Dengan demikian setiap orang beragama islam dalam melakukan praktik sewa menyewa berkewajiban mentaati seluruh aturan hukum yang ada.

Berdasarkan pengamatan penulis bahwa terdapat permasalahan sewa menyewa di bantaran sungai Babon di Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Masyarakat setempat yang berada di bantaran sungai babon banyak yang menjadi pengangguran, maka dari itu pemerintah kota Semarang dimaksudkan untuk membuka lahan pekerjaan kepada masyarakat setempat di daerah Penggaron Kidul dengan adanya pembuatan batu bata merah. Akan tetapi lahan yang disewa tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya oleh para penyewa, sehingga banyak lahan yang disewakan kembali kepada orang lain tanpa adanya izin dengan harga yang relatif

---

<sup>8</sup> Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemah*, h.491.

<sup>9</sup> Ibnu Kastir, *Juz iv*. h. 127.

tinggi. Dan adanya pihak penyewa dengan orang lain yang ingin menyewa lahan tersebut sehingga harga sewa lahan berbeda-beda.

Oleh Karena itu penulis akan membuat penelitian dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya (Studi Kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang tersebut diatas, peneliti membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan sewa lahan Pemerintah yang bukan haknya di Bantaran Sungai Babon, Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang ?
2. Bagaimanakah tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan lahan Pemerintah yang bukan haknya di Bantaran Sungai Babon, Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktik sewa lahan Pemerintah yang bukan haknya di bantaran sungai babon, di kelurahan Penggaron Kidul, kecamatan Pedurungan, Kota Semarang.

2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap praktik pelaksanaan sewa tanah yang bukan haknya di bantaran sungai babon, kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

Penelitian ini adalah penelitian lapangan yang mengambil lokasi di Bantaran Sungai Babon, Kelurahan Penggaron Kidul. Obyek kajian penelitian adalah tentang sewa-menyewa yang difokuskan pada praktik sewa-menyewa tanah Pemerintah yang bukan haknya.

Pada tahapan ini penulis berusaha memberi informasi tentang penelitian atau karya-karya ilmiah lain yang berhubungan dengan permasalahan sewa menyewa (*Ijarah*). Sejauh ini penelusuran penulis, belum ditemukan tulisan yang lebih spesifik dan mendetail yang membahas tentang masalah tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan lahan pemerintah yang bukan haknya di bantaran sungai Babon, Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Namun demikian ada beberapa tulisan yang relevan dengan Sewa Menyewa (*Ijarah*), antara lain:

Pertama, Jurnal Ilmiah yang disusun oleh Dian Pertiwi (91030805) yang berjudul “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa”. Tujuan dari penelitian ini adalah



untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan yang obyeknya disewakan juga untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi penyewa obyek hak tanggungan jika di tinjau dari pasal 1576 BW. Hasil dari penelitian ini adalah perlindungan hukum bagi pemegang hak tanggungan yang obyeknya disewakan tersebut tergantung pada janji-janji yang dimuat dalam akta pemberian hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan sebagai pemegang hak kebendaan atas obyek hak tanggungan lebih istimewa bila dibandingkan dengan penyewa yang mempunyai hak pribadi atas obyek sewa, terhadap pihak yang menyewakan.<sup>10</sup>

kedua, skripsi yang disusun oleh Amran Abbas (2193046) yang berjudul “Hak membuka tanah dan kepemilikannya dalam perspektif hukum agraria nasional dan hukum Islam (sebuah studi komparasi)”. Penyusun skripsi tersebut memberikan kesimpulan bahwa secara esensial konsepsi hukum agraria nasional dan Islam tentang hak membuka tanah tidak memiliki perbedaan. Hanya saja pada dataran praktis terlihat beberapa perbedaannya. Hukum agraria mengatur secara jelas batas luas minimum dan maksimum pemilikan dan penguasaan tanah oleh satu keluarga yaitu 2 (dua) hingga 20 (dua puluh) hektar, sedangkan hukum Islam tidak mengatur

---

<sup>10</sup> Dian Pertiwi, “*Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan yang Obyeknya dikuasai Pihak Ketiga Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa*” Jurnal Ilmiah Universitas Surabaya, Surabaya, 2013.

sedetail itu. Adapun dalam hal pembukaan tanah, hukum Islam menegaskan bahwa si pembuka tanah secara otomatis memiliki tanah tersebut, sedangkan dalam hukum agraria nasional tidak demikian, halnya tentang penetapan jangka waktu tanah yang ditelantarkan untuk kemudian hapus kepemilikannya, hukum Islam menetapkan masanya selama tiga tahun dan hukum agraria nasional tidak menetapkan secara tegas.<sup>11</sup>

Ketiga, skripsi yang disusun oleh Choirul Rozikin (09380006) berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro. Permasalahan ini adalah sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima di Malioboro yang dilakukan antara pemilik lapak dan penyewa, juga harus memenuhi syarat-syarat seperti yang telah ditetapkan oleh syariat Islam. Yang menjadi permasalahan penelitian ini adalah bagaimana prosedur dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima di Malioboro.”<sup>12</sup>

Keempat, skripsi yang disusun oleh Rizki Nur Chamami (122311099) berjudul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan

---

<sup>11</sup> Amran Abbas, *“Hak membuka tanah dan kepemilikannya dalam perspektif hukum agraria nasional dan hukum Islam (sebuah studi komparasi)”*, Skripsi Fakultas syariah, Jurusan Muamalah, IAIN Sunan Ampel, Surabaya, 2002

<sup>12</sup> Choirul Rozikin, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro.”* Skripsi Fakultas Syariah, jurusan Muamalah, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2013

Slerok Kabupaten Tegal. ” Di Kelurahan Slerok Kota Tegal terjadi sewa menyewa di mana yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut adalah bangunan di atas tanah milik negara. Pemanfaatan tanah tersebut didasarkan pada keinginan individual orang yang menyewakan tanpa ada izin dari pihak yang berwenang. Pemanfaatan tanah tersebut berupa bangunan yang oleh pihak penyewa digunakan sebagai warung. Kompensasi dari sewa menyewa warung tersebut masuk kantong pribadi.<sup>13</sup>

Kelima, Skripsi yang disusun oleh Ainung Jariyah (072311019) berjudul, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Deso di Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal)” skripsi ini membahas tentang sewa menyewa Bondo Deso Tanjungmojo berupa tanah persawahan yang terbagi dalam beberapa blok. Sewa menyewa ini diawali dengan sewa lelang terlebih dahulu yang akhirnya timbul kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan kedua belah pihak tersebut diwujudkan dengan adanya perjanjian hak dan kewajiban para pihak, salah satunya mengenai pelarangan pemindahan hak sewa dalam persawahan Bondo Deso di desa Tanjungmojo Kangkung

---

<sup>13</sup> Rizki Nur Chamami, “ *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kabupaten Tegal.* ”Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, UIN Walisongo, Semarang, 2016

Kendal ini tidak diperbolehkan, karena pemindahan hak sewa merupakan syarat sah dalam akad sewa menyewa *bondo deso*.<sup>14</sup>

Berdasarkan beberapa penelitian di atas menunjukkan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, peneliti yakin untuk tetap melaksanakan penelitian tanpa ada asumsi plagiasi.

## **E. Metode Penelitian**

Setiap penelitian diharapkan adanya penyelesaian yang akurat. Agar dapat mencapai hasil yang maksimal, ilmiah dan sistematis, diperlukan sebuah metode. Metode penelitian dalam skripsi ini adalah:

### **1. Jenis Penelitian**

Sesuai dengan judul dalam penelitian ini, maka jenis penelitian ini adalah bentuk penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang mengandalkan pengamatan dalam pengumpulan data di lapangan.<sup>15</sup> Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini, digunakan metode penelitian normatif-empiris. Yang menjadi kajian dalam penelitian ini adalah praktik sewa

---

<sup>14</sup> Ainung Jariyah “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Deso di Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal)*”, Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, IAIN Walisongo, Semarang, 2007

<sup>15</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2010), h. 26.

menyewa yang bukan haknya (Studi Kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang).

## 2. Sumber Data

### a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari subyek penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subyek sebagai sumber informasi yang dicari.<sup>16</sup> Adapun sumber data primer dalam penelitian ini adalah wawancara dengan para pihak sewa menyewa dan para penyewa yang bukan hak mereka untuk menyewakan kembali lahan tersebut di bantaran sungai Babon Kelurahan Penggaron Kecamatan Pedurungan

### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber yang diperoleh, dibuat dan merupakan pendukung dari sumber utama dan sifatnya tidak langsung.<sup>17</sup> Penulis menggunakan data ini sebagai data pendukung yang berhubungan dengan permasalahan yang penulis angkat, seperti dokumen-dokumen yang bersumber dari data-

---

<sup>16</sup>Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, cet. 1, 1998), h. 91.

<sup>17</sup>SumardiSuryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo, 1998), h. 85.

data statistik, baik yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah maupun dari masyarakat, yang berkaitan dengan fokus masalah.

### 3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah pencarian dan pengumpulan data yang dapat dipergunakan untuk membahas masalah atau problematika yang terdapat dalam judul skripsi ini. Dalam hal ini, peneliti akan melakukan penelitian di bantaran sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan. Untuk memperoleh data-data yang diperlukan, peneliti menggunakan metode sebagai berikut:

#### a. Metode Observasi

Metode observasi adalah metode penelitian dengan menggunakan pengamatan yang dicatat dengan sistematis terhadap fenomena-fenomena yang diselidiki.<sup>18</sup> Metode observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi non partisipatoris karena peneliti tidak terlibat langsung dalam penelitian tersebut.

#### b. Metode wawancara (*interview*)

Wawancara adalah sebuah percakapan antara dua orang atau lebih yang pertanyaannya diajukan oleh peneliti kepada subyek atau sekelompok subyek

---

<sup>18</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, cet. 1, 2006), h. 156.

penelitian untuk dijawab.<sup>19</sup> Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi terhadap data-data dokumentasi dan sebagainya dengan berbagai pokok, data yang bersumber dari para narasumber dikumpulkan melalui wawancara kepada pihak yang dipandang berkompeten untuk diwawancarai. Orang yang diwawancarai yaitu yang meliputi warga Kelurahan Penggaron kidul Kecamatan Pedurungan baik penyewa maupun yang menyewakan. Jumlah responden yaitu sepuluh orang.

Dalam hal ini penyusun menerapkan interview dalam bentuk interview pemimpin.<sup>20</sup> Interview pemimpin dilakukan dengan menggunakan pedoman kerja yang sudah dipersiapkan sebelumnya yang disebut interview guide.

#### c. Metode Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu teknik pengumpulan data yang diperoleh dari data tertulis.<sup>21</sup> Data yang bersumber dari dokumen dikumpulkan melalui teknik dokumentasi yang diperoleh dari arsip dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penyewaan lahan Pemerintah yang bukan haknya.

---

<sup>19</sup>Sugiyono, *Metode penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), h. 231.

<sup>20</sup> *Ibid*, h. 72.

<sup>21</sup>Masruhan, *Metdologi Penelitian Hukum*, (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), h. 208.

#### 4. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah mengorganisasikan dan mengumpulkan data kedalam pola, katagori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan juga dapat ditemukan hipotesa kerja. Data yang telah dikumpulkan dan telah diolah akan dibahas dengan menggunakan metode kualitatif yakni suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara menafsirkan dan mendiskusikan data-data primer yang telah diperoleh dan diolah sebagai suatu yang utuh.

Data yang diperoleh akan dianalisis secara deskriptif analitik. Analisis deskriptif kualitatif. Maksudnya adalah proses analisis yang akan didasarkan pada kaidah deskriptif dan analitik. Kaidah deskriptif adalah proses analisis dilakukan terhadap seluruh data yang telah didapatkan dan diolah kemudian hasil analisis tersebut disajikan secara keseluruhan. Sedangkan kaidah kualitatif adalah proses analisis ditujukan untuk membandingkan teori tanpa menggunakan rumus statistik.<sup>22</sup>

Langkah analisis data yang dilakukan peneliti adalah dengan mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari

---

<sup>22</sup>. Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2002), h. 41.



studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.

Tahap akhir dari analisis data ini adalah dengan mengadakan pemeriksaan keabsahan data, dengan tujuan untuk mengecek keabsahan dan kekurangan data, yang dilakukan dengan cara, yaitu: membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara, membandingkan keadaan dan perspektif dengan berbagai pendapat yang berbeda stratifikasi sosialnya, membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang saling berhubungan, memeriksa hasil pengamatan melalui diskusi analitik, membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.

## **F. Sistematika Penelitian**

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab yang masing-masing menampakkan titik berat yang berbeda, namun dalam satu kesatuan yang saling mendukung dan melengkapi. Maka kerangka penulisan disusun sebagai berikut:

**BAB I :** Bab pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan

**BAB II :** Bab berisi tinjauan umum tentang sewa menyewa dan hak atas tanah. Pertama tentang sewa menyewa meliputi pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa

menyewa, rukun dan syarat sewa menyewa, macam-macam sewa menyewa, menyewakan barang sewaan, sewa menyewa tanah dan berakhirnya sewa menyewa, Hukum sewa menyewa di Indonesia.

BAB III : Bab berisi tentang pelaksanaan praktik sewa menyewa lahan pemerintah yang bukan haknya di bantaran sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan. Dalam bab ini penulis akan mendeskripsikan Profil dari PSDA Jragung Tuntang Propinsi Jawa Tengah.

BAB IV : Bab berisi tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan praktik penyewaan lahan pemerintah yang bukan haknya di bantaran sungai Babon kelurahan Penggaron Kidul.

BAB V : Bab merupakan penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran dari tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan lahan pemerintah yang bukan haknya di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang.

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA**

#### **A. Pengertian Sewa Menyewa**

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Ada kalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. *Ijarah* sendiri merupakan transaksi yang menjual-belikan manfaat suatu harta benda, sedangkan kepemilikan pokok benda itu tetap pada pemiliknya. Transaksi *ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Pada dasarnya *ijarah* hampir sama dengan jual-beli hanya saja terdapat perbedaan pada objek transaksi yang dijual-belikan yang dalam pembiayaan *murobahah* yang menjadi obyek transaksi adalah barang, sedangkan dalam pembiayaan *ijarah*, obyek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja.<sup>1</sup>

Sebelum dijelaskan pengertian sewa menyewa dan upah atau *ijarah*, terlebih dahulu akan dikemukakan mengenai makna operasional *ijarah* itu sendiri. Sewa (*ijarah*) berasal dari kata *al-ajru* artinya ganti, upah atau menjual manfaat. Zuhaili

---

<sup>1</sup> Tantan Sutardi, *Ijarah (Aplikasinya dalam lembaga keuangan syariah)*, h. 1

mengatakan, transaksi sewa (*ijarah*) identik dengan jual beli, tetapi dalam sewa (*ijarah*) pemilik dibatasi dengan waktu.

Secara istilah syari'ah ulama fiqih, antara lain disebutkan oleh Al-Jazairi. Sewa (*ijarah*) dalam akad terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu. Menurut Sabiq sewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>2</sup>

Secara etimologis *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesianya adalah ganti dan upah. Menurut Rachmat Syafi'i, *ijarah* secara bahasa adalah: *bai'ul manfaati* (menjual manfaat).<sup>3</sup> Sewa menyewa kepada hak seseorang petani yang mengolah sebidang tanah yang bukan Perjanjian tersebut member hak kepadanya untuk melanjutkan pengolahan tanah sepanjang dia membayar sewa kepada tuan tanah dan bertindak selayaknya sesuai syarat-syarat sewa-menyewa.<sup>4</sup>

Menurut Hanasiyah *Ijarah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta. Menurut Malikiyah *ijarah* adalah akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mudah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat. Menurut Syafi'iyah definisi akad *ijarah* adalah suatu

---

<sup>2</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, Jilid III, (Beirut : Dar Kitab al-Arabi, 1971), h. 177

<sup>3</sup> Rahnat Syafi'I, *Fiqih Muamalah*( Bandung : CV. Pustaka Setia,2001), h. 121.

<sup>4</sup> Afzalur Rahman, *Economic Doctrines of islam ( Doktrin Ekonomi Islam)*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), h. 260.

akad atas manfaat yang dimaksud dan tentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu. Menurut Hambaliyah *ijarah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah* dan kara'.<sup>5</sup>

Ada yang menerjemahkan, *ijarah* sebagai jual beli jasa (Upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, ada pula yang menerjemahkan sewa menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. Jumhurul ulama' berpendapat *ijarah* adalah menjual manfaat yang boleh di sewakan dan yang boleh di sewakan adalah manfaatnya bukan bendanya.<sup>6</sup> Sedangkan menurut Sulaiman Rasjid mempersewakan ialah akad atas manfaat (jasa) yang dimaksud lagi diketahui, dengan tukaran yang diketahui, menurut syarat-syarat yang akan dijelaskan kemudian.<sup>7</sup> Amir Syarifudin memaknai *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi obyek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al- ain*, seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi obyek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarah al-dzimah*

---

<sup>5</sup> Alaudin Al Kasani, *Bada'i Ash-Shana'i Fi Tartib Ash-Syara'i*, Juz 4 h. 176.

<sup>6</sup> Ibn Abidin, *Radd Al- Mukhtar Ala Dur Al-Mukhtar*, juz IV, h. 110

<sup>7</sup> H. Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algensindo. 1994) .h. 303

atau upah mengupah. Sekalipun obyeknya berbeda keduanya dalam konteks fiqh disebut al *ijarah*.<sup>8</sup>

Kiranya dapat di pahami bahwa *ijarah* adalah menukarkan sesuatu dengan adanya imbalan. Jika diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah. Sewa-menyewa (*bai'ul manafi'i*) adalah menjual manfaat dan upah-mengupah (*bai'ul quwwati*) adalah: menjual tenaga atau kekuatan.

Berdasarkan definisi-definisi tersebut, dapat diambil kesimpulan bahwa *ijarah* adalah menukar suatu dengan ada imbalanya. Pada dasarnya *ijarah* itu mengambil manfaat dari suatu barang atau jasa dengan memberikan imbalan atas manfaat yang ditimbulkan oleh barang/jasa tersebut. Menurut fatwa dewan syariah nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>9</sup>

Akad *ijarah* tidak berlaku bagi pepohonan untuk diambil buahnya, karena buah itu adalah materi (benda), sedangkan akad

---

<sup>8</sup> Amir Syariffudin, *Garis Garis Besar Fiqh*, Cet.2.( Jakarta : Kencana, 2003), h. 216.

<sup>9</sup> . Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, ( Semarang : Karya Abadi Jaya, 2015), h, 70

*ijarah* adalah hanya ditujukan kepada manfaat saja. Demikian juga kambing dan sapi, tidak boleh dijadikan sebagai obyek *ijarah*, untuk diambil susu dan bulunya karena susu dan bulu termasuk materi. Berbeda dengan Ibnu Qayyim al-Jauziyah (ahli fikih mazhab Hambali), dia menyatakan bahwa pendapat dari jumhur ahli fiqih tersebut tidak didukung oleh Al-Quran, Sunnah, Ijma', dan qiyas (analogi). Menurutnya, masyarakat islam adalah bahwa suatu materi yang berevolusi secara bertahap, hukumnya sama dengan manfaat, seperti buah pada pohonan dan susu pada kambing. Ibnu Qoyyim menyamakan manfaat dengan materi dalam masalah wakaf. Menurutnya, manfaat pun boleh diwakafkan seperti mewakafkan manfaat rumah, untuk ditempati dalam masa tertentu dan mewakafkan hewan ternak untuk dimanfaatkan susunya. Menurutnya tidak ada alasan yang melarang untuk menyewakan (*ijarah*) suatu materi yang hadir secara evolusi, sedangkan dasarnya (asalnya) tetap, seperti susu kambing, dan rumah itu tetap seperti sedia kala dan tidak berkurang.<sup>10</sup>

Transaksi adalah ijab dan qabul yang mengungkapkan kehendak al-*muta'qidain* (dua pihak yang melakukan transaksi) dan keterikatan keduanya dengan cara yang disyari'atkan yang tampak pengaruhnya di tempat transaksi, atas suatu manfaat,

---

<sup>10</sup> . M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*,( Jakarta: PT Raja Grafindo,2003), h. 228-229

yakni tidak termasuk barang karena transaksi atas suatu barang tidak disebut *ijarah*, tetapi disebut jual-beli.

Yang mubah yakni pembatasan dari transaksi atas manfaat yang haram, seperti zina, menyanyi, dan sesuatu yang diharamkan lainnya. Tertentu (diketahui), yakni membatasi dari manfaat yang tidak diketahui karena tidak sah transaksi atasnya. Berupa barang tertentu atau yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui. Ini mengisyaratkan bahwa *ijarah* ada dua macam<sup>11</sup> sebagai berikut.

Pertama, *ijarah* pada manfaat barang tertentu, seperti “Aku menyewakan rumah ini kepada mu,” atau barang yang dijelaskan sifatnya, seperti “ Aku sewakan kepadamu seekor sapi yang sifatnya demikian untuk digunakan sebagai angkutan dan kendaraan.” Kedua, *ijarah* untuk mengerjakan suatu pekerjaan yang diketahui, seperti membawa barang kesuatu tempat atau membangun dinding. Dalam waktu tertentu, yakni dalam *ijarah* harus ditentukan waktunya, seperti sebulan, setahun, dan lain sebagainya.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup>.Al Muqni, juz ii, hlm, 199, *Mugnil-Muhtaj*, juz ii, hlm, 449, dan Muntahal-Iradat, juz I, h, 476.

<sup>12</sup>.Abdullah Muhammad, Muhammad Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, Cet 2, (Yogyakarta : Griya Wirokerten Indah, 2014),h,312.



## B. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Di bawah ini akan di uraikan beberapa dasar hukum dari sewa menyewa diantaranya adalah:

### a. Al-Qur'an

Dalam Firman Allah SWT Surat al Baqoroh ayat 233:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ  
وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا  
لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِدَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بَوْلِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ  
فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ  
أَنْ تَسْتَرْضِعُوهُمَا أُولَدْتُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

"Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan

*jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan". ( QS. Al Baqoroh ayat 233 ),<sup>13</sup>*

Dalam al-Qur'an Allah SWT berfirman pada surat al-Qashash ayat 26 :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَىٰ اسْتَجِرُّهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

*" salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".(QS. Al- Qashash ayat 26 ).<sup>14</sup>*

Dalam al-Qur'an Allah SWT berfirman pada surat at-Thalaq ayat 6 :

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارَّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَتَمَرُّوا بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَ رُمْ فَسَرِّضْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

<sup>13</sup>Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemah*, h. 37.

<sup>14</sup>Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemah*, h. 388.

*“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”..(QS.at Thalaq ayat 6 ).<sup>15</sup>*

Dari ayat-ayat di atas dijelaskan tentang dibolehkannya akad sewa menyewa karena adanya manfaat yang dapat dicapai.

#### b. Sunnah.

Adapun Sunnah yang menjadikan sebagai dasar hukum diperbolehkannya sewa menyewa sebagaimana berikut :

Diriwayatkan dari Handlolah bin Qais ra, Rasulullah saw bersabda

عن حنظلة بن قيس رضى الله عنه قال سئلت رافع ابن خديج عن كراء الارض بالذهب والفضة، فقال لا باءس به. انما كان الناس يؤاجرون على عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم على المادانات، واقبال الجدول، واشاء من الزرع، فيهلك هذا وسلم هذا ويهلك هذا، ولم يكن للناس كراء الا هذا، فلذلك زجر عنه فاما شئ معلوم مضمون فلا باءس به : رواه مسلم .

*“Dari Handholah bin Qais ra. Dia berkata : Aku bertanya kepada Rafi’ bin Khadij tentang menyewa tanah dengan emas dan perak, lalu dia menjawab : Tidak apa-apa, Hanya saja*

---

<sup>15</sup>Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemah*, h. 559 .

*orang-orang pada masa Rasulullah SAW menyewakan tanah dengan imbalan tanaman yang tumbuh dipertanian air, pintu-pintu selokan, sebagai tanaman. Akhirnya ini hancur itu selama, itu hancur dan ini selamat, dan ini tradisi penyewaan tanah pada waktu itu. Oleh karena itu beliau melarangnya. Adapun imbalan sesuatu yang maklum dan terjamin maka tidak apa-apa (boleh). (HR. Muslim)<sup>16</sup>*

Diriwayatkan dari Tsabit bin Dlahah Rasulullah saw bersabda :

وعن ثابت بن الضحك رضي الله عنه ان رسول الله صلى الله عليه وسلم نهي عن المزارعة وامر بالمؤاجرة:

رواه مسلم ايضا

*“ Dari Tsabit bin Dlahah ra, bahwasanya Rasulullah melarang muzarah dan memerintahkan sewa-menyewakan. (HR. Muslim )<sup>17</sup>*

Diriwayatkan dari Ibnu Umar Rasulullah bersabda :

عن ابن عمر رضي الله عنهما قال : قال رسول الله عليه وسلم : اعطوا الاجير اجره قبل ان يجف عرقه:

(رواه ابن ماجه)

*“Dari Ibnu Umar ra, berkata bahwa Rasulullah saw. Telah bersabda: “ Berikanlah olehmua upah buruh itu setelah keringatnya kering.” (HR. Ibnu Majah)*

#### c. Ijma’

Bahwa semua ulama telah sepakat terhadap keberadaan praktek *ijarah* ini, meskipun mereka mengalami perbedaan dalam tataran teknisnya. Semua umat Islam sepakat, tak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan

<sup>16</sup>. Al Hafidh Ibnu Hajar al Asqolani, *Bulughul Maram.*, hlm ,387.

<sup>17</sup>. Al hafidh ibnu Hajar al Asqolani, *Bulughul Maram*, h , 388 .

tetapi hal itu tidak dianggap apabila ulama itu menentang/ tidak menyepakati hal tersebut.<sup>18</sup>

Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki rumah yang tidak ditempati. Disisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *al-ijarah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama tanpa harus membeli rumah tersebut.

### C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

#### a. Rukun *al-Ijarah*

Sewa menyewa merupakan sebuah transaksi yang dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang dilakukan secara umum dalam transaksi yang lainnya. Ulama Mazhab Hanafi mengatakan bahwa rukun *ijarah* hanya satu, yaitu ijab dan qobul saja (ungkapan menyerahkan dan persetujuan sewa menyewa) jumhur Ulama berpendapat, bahwa rukun *ijarah* ada empat, yaitu:

- 1) *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akan sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan,

---

<sup>18</sup> .Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ( Jakarta : PT Grafindu Persada, 2005), h.117 .

*musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewakan sesuatu. Bagi orang yang berakad *ijarah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.<sup>19</sup>

- 2) *Shigat* yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qobul, ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijarah*. Sedangkan qobul adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk menerima kehendak dari pihak pertama.<sup>20</sup>
- 3) *Ujrah* atau upah dalam *ijarah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang dilakukan. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa atau dalam upah-mengupah.
- 4) Manfaat yaitu suatu dari bagian yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan, manfaat yang menjadi obyek *al-ijarah* harus dilakukan secara jelas, sehingga

---

<sup>19</sup> .Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah: Membahas Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2005), h. 117

<sup>20</sup> .Rahnat Syafe'I, *Fiqh muamalah* , (Bandung: CV . Pustaka Setia, 2001), h.125.

tidak terjadi perselisihan dibelakang hari, jika manfaat tidak jelas maka akad itu tidak sah,<sup>21</sup>

b. Syarat al *Ijarah*

Sebagaimana sebuah transaksi (Akad) umum, *ijarah* bisa dianggap sah apabila telah memenuhi syarat sebagai berikut.

1) Syarat terjadinya akad *ijarah*

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan *aqid*, akad dan obyek akad. Syarat yang berkaitan dengan *aqid* adalah berakal dan mumayyis menurut hanafiyah, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hambaliyah. Dengan demikian, akad *ijarah* tidak sah apabila pelakunya (*mu'jir* dan *musta'jir*) gila atau masih dibawah umur. Menurut Malikiyah tamyiz merupakan syarat dari sewa menyewa dan jual beli, sedangkan baligh merupakan syarat untuk kelangsungan (*nafadz*). Dengan demikian, apabila ada anak yang mumayyiz menyewakan dirinya (sebagai tenaga kerja) atau barang yang dimilikinya, maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelangsungan menunggu izin dari wali.

2) Syarat berlakunya akad *ijarah*

Syarat berlakunya akad *ijarah* adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan. Akad *ijarah* yang dilakukan

---

<sup>21</sup>.Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT Grafindo Persada, 2003), h, 36

seseorang fudhuli (Orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izin) adalah tidak sah karena tidak adanya kepemilikan atau hak kuasa. Menurut Malikiyah dan Hanafiyah, akad ini digantungkan pada persetujuan dari pemilik sebagaimana berlakunya dalam jual beli.<sup>22</sup>

### 3) Syarat sahnya akad *ijarah*

Syarat sahnya akad *ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan akad, obyek akad, tempat, upah dan akad itu sendiri.

Diantar syarat sah akad *ijarah* adalah sebagai berikut :

#### a) Kerelaan kedua belah pihak

Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*. Apabila salah seorang di antara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akad nya tidak sah. Sebagaimana landasannya adalah Firman Allah QS. An Nisa ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

إِلَّا أَنْ تَكُونَتْ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ

إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

---

<sup>22</sup> . Wahab al Zuhaili, *Fiqh al Islami wal adillatuhu*, jilid 5, Terjemah Abd ul Hayyie al Kattani, h. 389.



*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*(QS. An Nisa ayat 29)<sup>23</sup>

b) Manfaat yang menjadi obyek akad *ijarah*

Manfaat yang menjadi obyek *ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak menjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka manfaat itu tidak sah. Dalam menentukan masalah waktu sewa, ulama madzhab Syafei'iyah memberi syarat yang amat ketat. Kejelasan obyek akad dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaat dan berapa lama manfaat itu di tangan penyewa.<sup>24</sup>

- 1) Obyek manfaat, penjelasan obyek manfaat bisa mengetahui benda yang disewakan, apabila seseorang mengatakan “ saya sewakan kepadamu salah satu dari rumah ini “, maka akad *ijarah* tidak sah karena rumah mana yang akan disewakan belum jelas.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemah*, h.83.

<sup>24</sup> . M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*,( Jakarta : PT Grafindo Persada 2003) h. 232 .

<sup>25</sup> . Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*,(Jakarta : Amzah, 2013), h. 323 .

2) Penjelasan masa manfaat adalah hal yang sangat penting dalam penyewaan rumah atau tanah beberapa bulan atau tahun, kios atau kendaraan misalnya dihitung perhari sewa. Dalam masalah penentuan waktu sewa, ulama mazhab Syafi'i memberikan syarat yang amat ketat. Menurut mereka, apa bila seseorang menyewakan rumahnya selama setahun dengan sewa Rp 20.000.000,-. Sebulan, maka akad itu batal karena dalam akad yang semacam ini diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan sewa baru pula. Menurut mereka sewa-menyewa dengan cara diatas menunjukkan tenggang waktu sewa tidak jelas, atau satu tahun atau satu bulan. Oleh sebab itu menurut pendapat mazhab Syafi'i akad sebenarnya belum ada, yang berarti akad *ijarah* batal (tidak ada). Disamping itu menunjukkan tenggang waktu sewa tidak jelas, apakah satu tahun atau satu bulan. Beberapa jumhur Ulama mengatakan, bahwa akad sewa semacam ini dianggap sah dan bersifat mengikat. Apabila seseorang menyewakan tanahnya.<sup>26</sup>

3) Syarat mengikat akad *ijarah* (syarat kelaziman)

---

<sup>26</sup> . Nasroen Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), h. 232 .

Disyaratkan dua hal dalam akad al *ijarah* agar akad ini menjadi lazim (mengikat), yaitu :

- a) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewakan itu. Apabila terdapat suatu yang cacat, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan al *jirah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya. Misalnya sebagai yang akan disewa itu rusak seluruhnya maka akad al *jirah* jelas harus *fasakh* (batal), karena *ma'qud 'alaih* rusak total, maka hal itu menyebabkan batalnya akad.
- b) Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad al *ijarah*. Misalnya *udzur* pada salah seseorang yang melakukan akad, atau pada sesuatu yang disewakan. Menurut Hanafiyah apabila terdapat *udzur*, baik pada pelaku maupun pada *ma'qud 'alaih*, maka pelaku berhak membatalkan akad. Akan tetapi, menurut jumhur ulama akad *ijarah* tidak batal karena adanya *udzur* selama obyek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Wahbah al Zahili, *Fiqh al Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, Terjemah Abdul Hayyie al Kattani, h. 406 .

*Ijarah* merupakan sarana bagi manusia untuk mempermudah merealisasikan manfaat yang mereka butuhkan meskipun mereka tidak memilikinya. Kebutuhan terhadap manfaat (jasa) seperti halnya kebutuhan terhadap barang-barang. Orang miskin membutuhkan harta dari orang kaya. Sebaliknya, orang kaya membutuhkan tenaga orang miskin. Memelihara kebutuhan manusia merupakan prinsip diberlakukannya transaksi. Oleh karena itu, *ijarah* disyari'atkan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Dengan demikian, *ijarah* sesuai dengan prinsip syari'ah islam.<sup>28</sup>

#### **D. Macam-Macam Sewa Menyewa**

Pembagian *ijarah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan obyek *ijarah* tersebut. Ditinjau dari segi obyeknya, akad *ijarah* dibagi ulama fiqih menjadi dua macam, yaitu :

##### **a. *Ijarah ala al-manafi'* ( sewa menyewa )**

Sewa menyewa adalah praktik *ijarah* yang berkuat pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada di tangan penyewa dibolehkan

---

<sup>28</sup>.Abdullah Muhammad, Muhammad Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, Cet 2, (Yogyakarta: Griya Wirokerten Indah, 2014), h 316.

untuk dimanfaatkan sesuai kemauan sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain.<sup>29</sup>

Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang tanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*). apabila benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa maka yang bertanggung jawab atas kerusakan benda tersebut adalah penyewa itu sendiri.<sup>30</sup>

b. Upah mengupah

*Ijarah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan atau juga disebut jual beli jasa. *Ijarah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, dan lain-lain, yaitu *ijarah* yang bersifat kelompok (serikat).<sup>31</sup> Pada dasarnya pembayar upah harus diberikan seketika juga, sebagai jual beli yang pembayarannya waktu itu juga. Tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkan. Jadi pembayarannya sesuai dengan

---

<sup>29</sup>. Sendi Sendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003), h. 64.

<sup>30</sup>. Ahmad Sarwat, *Seri Fiqh Kehidupan (7) Muamalah*, Jakarta : DU Publishing, h. 81.

<sup>31</sup>. M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT raja Grafindo Persada, 2003), h. 236

perjanjiannya. Tetapi kalau ada perjanjian, harus segera diberikan manakala pekerjaan sudah selesai.<sup>32</sup>

## E. Menyewakan Barang Sewaan

*Musta'jir* dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain, dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti penyewaan seekor sapi, ketika akad dinyatakan bahwa sapi itu disewakan untuk membajak di sawah, kemudian sapi disewakan lagi dan timbul *musta'jir* kedua, maka sapi itu pun harus digunakan untuk membajak pula. Harga penyewaan yang kedua ini bebas-bebas saja, dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil, atau seimbang.<sup>33</sup>

Orang yang menyewakan suatu barang boleh memindah tangankan kepada orang lain jika sama harganya atau lebih murah, dan tidak dengan harga lebih karena dapat merugikan. Jika pemilik barang mensyaratkan tidak boleh memindah tangankan kepada orang lain saat transaksi, penyewa tidak boleh melakukannya karena orang islam itu sesuai dengan syarat-syarat yang mereka buat.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> .Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, ( Semarang : Karya Abadi Jaya, 2015), h, 75.

<sup>33</sup>.Sohari Sahrani, Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah*,(Bogor : Ghalia Indonesia, 2011). h. 172-173

<sup>34</sup> .Abdullah Muhammad, Muhammad Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, Cet 2, (Yogyakarta : Griya Wirokerten Indah, 2014),h, 321.

Bila ada kerusakan pada benda yang disewakan, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan itu bukan akibat dari kelalaian *musta'jir*. Bila kecelakaan atau kerusakan benda yang disewa akibat kelalaian *musta'jir* maka yang bertanggung jawab adalah *musta'jir* itu sendiri, misalnya menyewa mobil, kemudian mobil itu hilang dicuri karena disimpan bukan pada tempat yang layak.

#### **F. Sewa Menyewa Tanah**

Menyewakan tanah hukumnya sah. Disyaratkan untuk menjelaskan barang yang disewakan, apakah berbentuk tanah, tumbuhan, atau bangunan. Jika maksudnya untuk pertanian, maka harus dijelaskan jenis apa yang ditanam di tanah tersebut, kecuali jika orang yang menyewakan mengizinkan ditanami apa saja.

Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka *ijarah* dinyatakan fasid (tidak sah). Karena manfaat tanah bermacam-macam, sesuai dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Tidak boleh juga memperlambat masa tumbuh tanaman. Penyewa berhak menanam jenis lain dari yang disepakati, dengan syarat akibat yang di timbulkan sama dengan akibat yang ditimbulkan oleh tanaman yang disepakati dalam akad.

Dalam praktik sewa menyewa juga mempunyai beberapa bentuk antara lain yaitu :

- a. Bentuk sewa menyewa yang diperbolehkan dalam islam

Islam memerintahkan kepada umat manusia untuk berusaha berbuat mandiri, tidak hanya berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan manusia untuk berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam berusaha dan bekerja, islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk bekerja seperti halnya : jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam, dan berwirausaha. Namun harus dihindari dari usaha batil.

Apabila seorang muslim memiliki tanah produktif, dia harus memanfaatkan tanah tersebut, islam sama sekali tidak menyukai dikosongkan tanah produktif, sebab hal itu menghilangkan nikmat dan menyia-nyiakan harta. Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa menyewa tanah garapan di zaman Nabi SAW sudah menjadi kebiasaan bagi para sahabat pada waktu itu, Nabi SAW memperbolehkan sewa menyewa tanah apabila masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa tanah garapan yang diperbolehkan dalam islam adalah :

- 1) Tanah yang disewakan adalah tanah produktif;
- 2) Sewa menyewa tanah pertanian tersebut dengan ganti pembayaran yang jelas, misalnya dengan membayar dengan uang atau barang;
- 3) Benda yang disewakan harus diketahui secara jelas.

Sedangkan sistem pengolahan tanah pertanian itu diperoleh sebagai kesempatan kerja sama antara pemilik tanah dan penyewa, diantaranya :



- 1) Bebas dari tindakan yang tidak adil dan dzalim dari pemilik tanah;
  - 2) Tidak ada kecemasan akan timbulnya persengketaan dan perselisihan antara kedua belah pihak;
  - 3) Hak kedua belah pihak tidak terancam.<sup>35</sup>
- b. Bentuk Sewa Menyewa Tanah yang Tidak Diperbolehkan Dalam Islam

Ada suatu *muzara'ah* yang sudah biasa pada zaman Nabi SAW, tetapi oleh beliau dilarang kerana ada unsur penipuan dan kesamaran yang diakibatkan pada persengketaan dan pertentangan.

Banyak para sahabat memberikan persyaratan kepada orang yang mengerjakan tanahnya, yaitu dengan ditentukan tanah dan sewanya dari hasil tanah yang berupa takaran atau timbalan, sedangkan dari pada hasil itu untuk mengerjakan atau hasil dibagi lagi. Maka tidak layak kalau di satu pihak mendapat bagian tertentu sedangkan pihak yang lain tidak, padahal suatu tanah terkadang tidak menghasilkan lebih dari yang ditentukan. Oleh karena itu seharusnya masing-masing pihak mengambil bagiannya dari hasil tanah dengan perbandingan yang disetujui bersama, jika hasilnya banyak maka kedua pihak akan ikut merasakan, jika hasilnya sedikit kedua belah pihak akan mendapatkan hasil yang sedikit juga.

---

<sup>35</sup>Afzalur Rahman, *Economic Doctrines of islam ( Doktrin Ekonomi Islam)*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), h.. 293 ,

Hal tersebut berdasarkan hadist yang diriwayatkan dari Rafi' sebagai berikut :

عن رافع رضي الله عنه قال كنا أكثر أهل المدينة حقلاً وكان أحدنا يكرى أرضه فيقول هذه المقطعة لى وهذه لك فرما أخرجت ذه ولم تخرج ذه فنهاهم النبي صلى الله عليه وسلم : رواه بخري

*“ Dari Rafi' ra berkata: Kami adalah ahli Madinah yang paling banyak landasannya. Lalu ia berkata : salah seorang dari kami menyewakan tanahnya dan berkata: Bagian ini untukmu, boleh jadi bagian ini menghasilkan hasil, sedang bagian yang lain tidak mengeluarkan hasil, karena itu Nabi melarang mereka.”*(HR Bukhari) <sup>36</sup>

Dari uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan, bahwa sewa menyewa tanah garapan yang tidak diperbolehkan dalam islam adalah:

- a. Benda yang disewakan tidak dimaklumkan dan ditanggung;
- b. Bentuk pembayaran yang tidak berketentuan.

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian, karena sewa menyewa termasuk perjanjian timbal balik (pertukaran). Bahkan jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tersebut masih ada. Sebab

---

<sup>36</sup>Al Imam Abi Abdillah, *Shohih Bukhori*, juz. 3. (Beirut: Daarul Kutub, 1992), h. 23.

kedudukan orang yang meninggal dunia tersebut dapat digantikan oleh ahli waris.<sup>37</sup>

Jumhur ulama berpendapat, bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak dapat dimanfaatkan. Sebagai akibat dari pendapat berbeda ini adalah kasus, salah seorang yang berakad meninggal dunia. Menurut Madzhab Hanafi, apabila salah seorang meninggal dunia, maka akad *ijarah* menjadi batal, karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Menurut Jumhur ulama, akad tidak menjadi batal karena manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris. Manfaat juga termasuk harta.<sup>38</sup>

Setiap orang yang mempunyai tanah pertanian dia diharuskan mengelolanya agar tanah tersebut dapat menghasilkan sesuatu yang dapat dinikmatinya, sekaligus juga agar kepemilikan tanah tersebut dapat terus menjadi miliknya. Meskipun setiap tanah pertanian harus dikelola, namun pengelolaannya haruslah sesuai dengan ketentuan-ketentuan syara'.

Hal ini karena berkaitan dengan pengelolaan tanah pertanian, syara' telah menetapkan hukum-hukum yang membolehkannya mengelolanya dengan cara-cara tertentu sekaligus juga menjelaskan hukum-hukum yang melarang (mengharamkan) pengelolaan tanah pertanian dengan cara-cara

---

<sup>37</sup>, Suhrawati K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet 1( Jakarta: Sinar Grafika, 2000) h. 148.

<sup>38</sup> M. Ali Hasan, *Berbagi Macam Transaksi dalam Islam* , (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003) h. 236.

tertentu. Hukum-hukum yang membolehkan bentuk-bentuk pengelolaan tanah pertanian sangat banyak mulai dari mengelola sendiri, menyewa orang lain untuk mengerjakan lahannya, serta melakukan berbagai *syirkah* yang berkaitan dengan pengelolaan tanah.<sup>39</sup>

## G. Berakhir Sewa Menyewa

*Ijarah* adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran kecuali bila di dapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*.<sup>40</sup>

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang berkaitan dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal. Asal yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab hal dalam salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan obyek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusnya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup

---

<sup>39</sup> Afzalur Rahman, *Economic Doctrines of islam ( Doktrin Ekonomi Islam)*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), h.267.

<sup>40</sup> . Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.2005), h.122 .

kemungkinan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.<sup>41</sup>

Menurut Sayyid Sabiq akad *Ijarah* akan berakhir dan batal apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah yang terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
- c. Habisnya tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijarah*, misalnya apabila hal yang disewakan itu rumah, maka rumah itu di kembalikan pada pemiliknya dan apabila yang disewa adalah jasa seseorang maka dia berhak menerima upahnya.
- d. Menurut ulama madzhab Hanafi, wafatnya salah seorang yang berakad karena akad *ijarah*, menurut mereka tidak dapat di wariskan. Akan tetapi menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad karena adanya manfaat dan bisa di wariskan kedua belah pihak yang berakad.
- e. Menurut ulama madzhab Hanafi, apabila ada udzur dari salah satu pihak seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait hutang yang banyak, maka akad *ijarah* batal.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup>. Suhrawati K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet 1( Jakarta: Sinar Grafika, 2000) h. 149.

<sup>42</sup>. Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*,( Jakarta : PT Intermedia , 2003), h . 663.

Secara umum Wahbah az-Zuhaili berpendapat bahwa akad al *ijarah* berakhir berdasarkan sebab-sebab sebagai berikut :

- 1) Akad *ijarah* telah selesai atau habis. Menurut ulama hanafiyah salah satu pihak yang berakad ada yang meninggal maka akad *ijarah* berakhir, karena warisan berlaku dalam barang yang ada dan dimiliki, selain itu manfaat dalam akad *ijarah* terjadi bertahap sehingga ketika orang yang mewariskan meninggal maka manfaatnya menjadi tidak ada. Namun menurut jumhur ulama akad *ijarah* tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad. Hal ini dikarenakan akad *ijarah* merupakan akad yang mengikat seperti halnya akad jual-beli.
- 2) Akad *ijarah* dapat berakhir dengan adanya pengguguran akad, hal ini dikarenakan akad *ijarah* dapat dikatakan sebagai akad tukar menukar sehingga akad *ijarah* dapat dibatalkan seperti halnya akad jual-beli.
- 3) Akad *ijarah* berakhir dengan adanya kerusakan pada barang yang disewakan. Namun ada beberapa pendapat bahwa rusaknya barang tidak dapat membatalkan akad *ijarah*, diantaranya adalah pendapat Ibnu Hasan bahwa *ijarah* tidak batal karena manfaatnya yang hilang dapat dipenuhi lagi.
- 4) Akad *ijarah* berakhir dikarenakan telah habisnya masa *ijarah* kecuali ada uzur atau halangan, karena akad *ijarah* ditetapkan sampai batas tertentu maka akad *ijarah* dianggap habis ketika sampai pada batas waktunya, pendapat ini adalah pendapat yang disepakati *fuqaha*

## H. Sewa Menyewa dalam Hukum di Indonesia

Dalam hukum positif di Indonesia bahwa sewa menyewa sudah diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata dari mulai pasal 1548 KUH Perdata sampai dengan pasal 1600 KUH perdata.<sup>43</sup> Dalam pasal 1548 dijelaskan bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang yang menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.<sup>44</sup>

Peraturan tentang sewa menyewa termuat dalam bab ketujuh dari buku III BW. Berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa. Tentang harga sewa kalau dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual beli lagi tetapi menjadi tukar menukar, tetapi dalam sewa menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa berupa barang atau jasa.

---

<sup>43</sup> . Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, h,153 .

<sup>44</sup> . Subekti, *Aneka Perjanjian*, ( Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), h, 39.

Hukum tanah nasional yang dimuat dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur hak penguasaan atas tanah. Boedi Harsono bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang yang diatur dalam hukum tanah.<sup>45</sup>

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Pembayaran sewa dapat dilakukan

- a. Satu kali atau pada tiap waktu tertentu
- b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemasaran.

Oleh karena itu hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubungan dengan

---

<sup>45</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), h. 24.



ketentuan pasal 10 ayat 1. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (pasal 16 jo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena negara tidak bukan pemilik tanah.

Ketentuan pokok mengenai hak sewa sebagai dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf e UUPA, diatur lebih lanjut dalam pasal 44 dan pasal 45 UUPA dengan nama hak sewa untuk bangunan. Hak sewa untuk bangunan (HSUB) harus dibedakan dengan hak sewa atas bangunan (HSAB). Dalam hal hak sewa untuk bangunan, pemilik menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dalam maksud supaya penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah itu. Bangunan itu menurut hukum yang berlaku sekarang menjadi milik pihak penyewa tanah tersebut, kecuali kalau ada perjanjian lain.

Dalam hal sewa atas bangunan, maka tujuan penyewa adalah menyewa bangunan yang sudah ada diatas sebidang tanah. Bangunan itu bukan miliknya. Dengan sendirinya penyewa bangunan itu juga boleh menggunakan tanah yang bersangkutan. Tetapi, hanya sekedar dalam hubungannya dengan persewaan bangunan itu, dalam hal ini objek utama daripada hubungan sewa-menyewa itu bukanlah tanahnya, melainkan bangunannya.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> .Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2013), h, 62-63 .

**BAB III**  
**PRAKTIK PENYEWAAN LAHAN PEMERINTAH YANG**  
**BUKAN HAKNYA DI BANTARAN SUNGAI BABON**  
**KELURAHAN PENGGARON KIDUL KECAMATAN**  
**PEDURUNGAN**

**A. Pihak-Pihak yang Terkait dalam Sewa Menyewa lahan  
Pemerintah yang bukan haknya**

**1. Sejarah**

Meningkatnya jumlah penduduk, berkembangnya peradaban dan terganggunya program swasembada pangan menyebabkan kebutuhan akan air semakin meningkat pada masa mendatang. Terjadinya konflik kepentingan diantara berbagai pengguna air yang kesemuanya harus dipenuhi sesuai dengan waktu, ruang, jumlah dan mutu.

Untuk terselenggaranya tata pengaturan air yang baik, pengelolaan sumber daya air harus dilakukan secara melembaga sampai pada tingkat Wilayah Sungai. Sumber daya air merupakan potensi nasional yang harus dikembangkan dan dikelola secara bijaksana sehingga dapat dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, baik untuk kepentingan generasi sekarang maupun generasi mendatang. Air dapat menimbulkan konflik antara pengguna sehingga dapat menjadi potensi disintegrasi bangsa. Oleh karenanya, sumber daya air mempunyai peran strategis dalam pembangunan nasional yang berkelanjutan

sehingga kegiatan pelestarian dan konservasi sumber daya air merupakan kegiatan yang harus menjadi komitmen nasional. Balai Pengelolaan Sumber Daya Air (BPSDA) adalah salah satu wadah pengelolaan sumber daya air di wilayah sungai yang dibentuk berdasarkan kebutuhan dan untuk mengantisipasi permasalahan yang mungkin terjadi.

Balai PSDA Jragung Tuntang merupakan salah satu dari 6 Balai PSDA yang ada di Jawa Tengah, yang sudah mulai melaksanakan kegiatan sejak tahun 1998 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 04 tahun 1998, tanggal 25 Februari 1998 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Balai PSDA Provinsi Jawa Tengah. Balai PSDA Jragung Tuntang berkedudukan di Jalan Madukoro Blok AA-BB No. 1 C Semarang.

Peraturan-peraturan yang menjadi landasan hukum pembentukan Balai PSDA adalah sebagai berikut:

1. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 tahun 1999 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja DPU Pengairan Provinsi Jawa Tengah.
2. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 tahun 2001 tentang Pembentukan, Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi dan Susunan Organisasi Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air.
3. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 1 tahun 2002 tentang Pembentukan, Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi dan

Susunan Organisasi Unit Pelaksana Teknis Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air.

4. Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 8 tahun 2003 tentang Penjabaran Tugas Pokok dan Fungsi serta Tata Kerja Balai.
5. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No. 6 Tahun 2008 tanggal 6 Juni 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Provinsi Jawa Tengah.
6. Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 33 Tahun 2008 tanggal 20 Juni 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Pada Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air Provinsi Jawa Tengah.

## **2. VISI dan MISI**

### **Visi**

Terwujudnya pengelolaan sumber daya air yang optimal dengan meningkatkan kualitas pelayanan masyarakat secara adil, merata, dan berkelanjutan yang bertumpu pada kemandirian dan swadaya masyarakat.

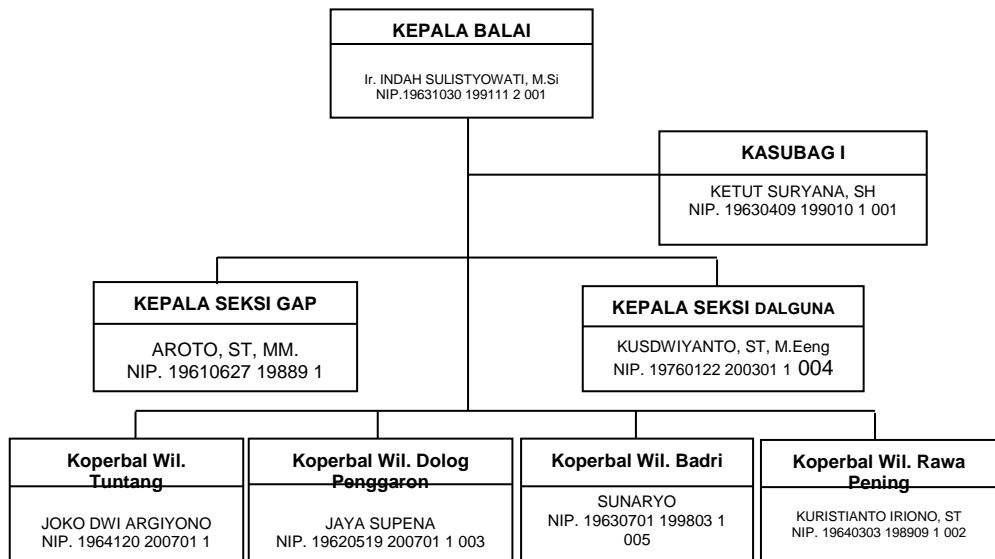
### **Misi**

- a. Mewujudkan pengaturan, pembinaan dan pengawasan terhadap upaya konservasi sumber daya air secara terpadu dan berkelanjutan.
- b. Mewujudkan pengembangan sumber daya air secara terpadu dan berkelanjutan serta kelestarian fungsi prasarana dan sarana sumber daya air.

- c. Mengurangi dampak kerusakan akibat banjir dan kekeringan terutama pada kawasan strategis dan sumber-sumber produksi pertanian.
- d. Mewujudkan tata pengaturan air yang berwawasan lingkungan secara optimal, terpadu dan berkelanjutan.
- e. Mewujudkan pengelolaan sumber daya air yang memberikan keadilan dan keselarasan bagi masyarakat untuk memenuhi berbagai kebutuhan antar daerah dan antar kepentingan.

### 3. STRUKTUR ORGANISASI

#### JRAGUNG TUNTANG



Struktur Organisasi Balai Pengelolaan Sumber daya Air Jragung Tuntan. Balai PSDA Jragung Tuntang merupakan salah satu dari 6 Balai PSDA yang ada di Jawa Tengah, yang sudah mulai melaksanakan kegiatan sejak tahun 1998 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 04 tahun 1998, tanggal 25 Februari 1998 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Balai PSDA Provinsi Jawa Tengah. Balai PSDA Jragung Tuntang berkedudukan di Jalan Madukoro Blok AA-BB No. 1 C Semarang.

Peraturan-peraturan yang menjadi landasan hukum pembentukan Balai PSDA adalah sebagai berikut:

- a. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 tahun 1999 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja DPU Pengairan Provinsi Jawa Tengah.
- b. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 tahun 2001 tentang Pembentukan, Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi dan Susunan Organisasi Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air.
- c. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 1 tahun 2002 tentang Pembentukan, Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi dan Susunan Organisasi Unit Pelaksana Teknis Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air.
- d. Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 8 tahun 2003 tentang Penjabaran Tugas Pokok dan Fungsi serta Tata Kerja Balai.

- e. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No. 6 Tahun 2008 tanggal 6 Juni 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Provinsi Jawa Tengah.
- f. Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 33 Tahun 2008 tanggal 20 Juni 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Pada Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air Provinsi Jawa Tengah.

#### **4. TUGAS POKOK**

Balai mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan teknis operasional dan/atau kegiatan teknis penunjang Dinas di bidang pengelolaan sumber daya air.

#### **5. FUNGSI**

- a. Penyusunan rencana teknis operasional pengaturan, pengalokasian penyediaan air dan sumber air, pemeliharaan serta pengendalian dan pendayagunaan sumber daya air.
- b. Pelaksanaan kebijakan teknis operasional pengaturan, pengalokasian, penyediaan air dan sumber air, pemeliharaan pengendalian dan pendayagunaan sumber daya air. Pemantauan, evaluasi dan pelaporan di bidang pengelolaan sumber daya air
- c. Pengelolaan ketatausahaan
- d. Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan tugas dan fungsinya

Sedangkan tugas pokok dan fungsi dari masing-masing seksi dan perwakilan balai adalah sebagai berikut:

**a. Sub Bagian Tata Usaha**

Kepala Sub Bagian Tata Usaha mempunyai tugas pokok menyiapkan bahan rencana kerja dan pengelolaan administrasi umum dan teknis kepegawaian, keuangan, dokumentai, perpustakaan, perlengkapan dan rumah tangga, surat menyurat serta pelaporan kegiatan Balai PSDA Untuk menyelenggarakan tugas pokok Kepala Sub Bagian Tata Usaha mempunyai fungsi :

- a. Penyediaan bahan rencana dan program kerja Balai PSDA
- b. Penyiapan koordinasi penyusunan program kerja Balai PSDA
- c. Penyiapan bahan pelaksanaan dan pelayanan administrasi program umum, kepegawaian dan keuangan.
- d. Penyiapan bahan pelaksanaan dan pelayanan urusan hubungan masyarakat, perpustakaan, organisasi dan tatalaksana rumah tangga dan perlengkapan.
- e. Penyiapan bahan pelaporan Balai PSDA.

**b. Seksi Operasi dan Pemeliharaan**

Kepala Seksi Operasi dan Pemeliharaan mempunyai tugas pokok menyiapkan bahan rencana dan program kerja, pelayanan administrasi teknis, fasilitasi, monitoring dan evaluasi serta pelaporan pelaksanaan pembinaan, pengendalian dan pengkoordinasian operasi dan pemeliharaan sarana prasarana sungai, waduk dan pantai

Untuk menyelenggarakan tugas pokok Kepala Seksi Operasi dan Pemeliharaan mempunyai fungsi :



- a. sarana prasarana sumber daya air.
- b. Penyusunan bahan pelaksanaan teknis operasional dan pemeliharaan sarana prasarana sumber daya air.
- c. Penyiapan bahan pelaksanaan inventarisasi kondisi dan fungsi sarana prasarana sumber Penyiapan bahan rencana dan program kerja teknis operasional dan pemeliharaan daya air.
- d. Penyiapan usulan rencana teknis operasi dan pemeliharaan sarana prasarana sumber daya air.
- e. Penyiapan bahan pelaksanaan penyusunan angka kebutuhan nyata operasi dan pemeliharaan sarana prasarana sumber daya air.
- f. Penyusunan rencana anggaran biaya operasi dan pemeliharaan.
- g. Penyiapan bahan pelaksanaan operasi dan pemeliharaan sarana prasarana sumber daya air.
- h. Penyiapan bahan pelaksanaan monitoring bendungan dan bangunan besar.
- i. Penyiapan bahan koordinasi operasi dan pemeliharaan sarana prasarana sumber daya air.
- j. Penyediaan bahan monitoring, evaluasi dan pelaporan operasi dan pemeliharaan sarana prasarana sumber daya air.

**c. Seksi Pengendalian dan Pendayagunaan**

Kepala Seksi Pengendalian dan Pendayagunaan mempunyai tugas pokok penyiapan bahan rencana dan program

kerja, pelayanan administrasi teknis, fasilitasi, monitoring, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan pembangunan dan rehabilitasi untuk konservasi sarana prasarana sungai, waduk dan pantai.

Untuk menyelenggarakan tugas pokok Kepala Seksi Pengendalian dan Pendayagunaan mempunyai fungsi :

- a. Penyediaan bahan rencana dan program kerja teknis pengendalian dan pendayagunaan sumber daya air.
- b. Penyusunan bahan pelaksanaan teknis pengendalian dan pendayagunaan sumber daya air.
- c. Pelaksanaan pengumpulan dan pengelolaan data hidrologi, pemantauan kualitas air dan system informasi sumber daya air.
- d. Penyediaan bahan rekomendasi teknis penambangan bahan galian golongan C di sungai dan pemanfaatan air permukaan.
- e. Penyiapan bahan pemberian izin pemanfaatan kekayaan daerah dan tanah pengairan.
- f. Pelaksanaan koordinasi, kerjasama dan fasilitasi penanganan banjir dan kekeringan.
- g. Pelaksanaan penyuluhan dan pengamanan asset sumber daya air
- h. Pelaksanaan pemberdayaan masyarakat dalam rangka konservasi sumber daya air.
- i. Pelaksanaan penanganan darurat akibat daya rusak air
- j. Penyiapan bantuan teknis dan fasilitasi penyelesaian sengketa pengelolaan sumber daya air.

- k. Penyediaan bahan monitoring, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan pengendalian dan pendayagunaan sumber daya air.

**d. Perwakilan Balai**

Perwakilan Balai mempunyai kedudukan sebagai lembaga non struktural yang berada dan bertanggung jawab kepada Kepala Balai, dengan tugas pokok melaksanakan kegiatan teknis operasional lapangan dan/atau kegiatan teknis penunjang Balai PSDA pada wilayah kerjanya. Dalam melaksanakan tugas pokok tersebut Perwakilan Balai mempunyai fungsi :

- a. Pelaksanaan inventarisasi sungai, waduk, jaringan irigasi, pantai dan bangunan sumber daya air lainnya serta kekayaan milik daerah.
- b. Pelaksanaan operasional, perawatan, pemeliharaan dan konservasi sungai, waduk, jaringan irigasi dan pantai serta bangunan sumber daya air lainnya.
- c. Pelaksanaan pembagian air untuk berbagai keperluan.
- d. Pelaksanaan pemantauan dan pengumpulan data hidrologi.
- e. Pelaksanaan pemantauan dan penanganan darurat akibat bencana banjir serta kekeringan.
- f. Pelaksanaan kegiatan yang berkaitan dengan perijinan, pendapatan daerah dan pengamanan aset.
- g. Pelaksanaan kegiatan penatausahaan.

- h. Pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Balai

## **6. Wilayah Kerja Balai Pengelolaan Sumber Daya Air**

Balai PSDA Jragung Tuntang terletak di Jalan Madukoro Blok AA-BB No. 1 C Kota Semarang, dengan batas sebagai berikut:

- a. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Batang
- b. Sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa
- c. Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Temanggung, Kabupaten Magelang dan Kabupaten Boyolali
- d. Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Demak dan Kabupaten Grobogan

Sedangkan wilayah kerja Balai PSDA Jragung Tuntang meliputi; sebagian Kabupaten Batang, Kabupaten Kendal, Kota Semarang, Kabupaten Semarang, Kota Salatiga, sebagian Kabupaten Temanggung, sebagian Kabupaten Grobogan, sebagian Kabupaten Demak.

Wilayah kerja Balai PSDA Jragung Tuntang dibagi menjadi 4 (empat) perwakilan balai, yaitu:

- a. Perwakilan Balai Tuntang, meliputi sebagian Kabupaten Grobogan dan sebagian Kabupaten Demak
- b. Perwakilan Balai Dolog Penggaron, meliputi Kota Semarang dan sebagian Kabupaten Demak

- c. Perwakilan Balai Bodri, meliputi Kabupaten Kendal, sebagian Kabupaten Batang, sebagian Kabupaten Temanggung dan sebagian Kota Semarang
- d. Perwakilan Balai Rawapening, meliputi Kabupaten Semarang dan sebagian Kota Salatiga.

Perwakilan Balai PSDA Jragung Tuntang

Wilayah kerja Balai PSDA Jragung Tuntang dibagi menjadi 4 (empat) perwakilan balai, yaitu:

- a. Perwakilan Balai Tuntang, meliputi sebagian Kabupaten Grobogan dan sebagian Kabupaten Demak
- b. Perwakilan Balai Dolog Penggaron, meliputi Kota Semarang dan sebagian Kabupaten Demak
- c. Perwakilan Balai Bodri, meliputi Kabupaten Kendal, sebagian Kabupaten Batang, sebagian Kabupaten Temanggung dan sebagian Kota Semarang
- d. Perwakilan Balai Rawapening, meliputi Kabupaten Semarang dan sebagian Kota Salatiga.

Perwakilan Balai mempunyai kedudukan sebagai lembaga non struktural yang berada dan bertanggung jawab kepada Kepala Balai, dengan tugas pokok melaksanakan kegiatan teknis operasional lapangan dan/atau kegiatan teknis penunjang Balai PSDA pada wilayah kerjanya.

Perwakilan Balai ini mempunyai tupoksi sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan inventarisasi sungai, waduk, jaringan irigasi, pantai dan bangunan sumber daya air lainnya serta kekayaan milik daerah.
- b. Pelaksanaan operasional, perawatan, pemeliharaan dan konservasi sungai, waduk, jaringan irigasi dan pantai serta bangunan sumber daya air lainnya.
- c. Pelaksanaan pembagian air untuk berbagai keperluan.
- d. Pelaksanaan pemantauan dan pengumpulan data hidrologi.
- e. Pelaksanaan pemantauan dan penanganan darurat akibat bencana banjir serta kekeringan.
- f. Pelaksanaan kegiatan yang berkaitan dengan perijinan, pendapatan daerah dan pengamanan aset.
- g. Pelaksanaan kegiatan penatausahaan.
- h. Pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Balai

## **B. Praktek Sewa Menyewa di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul**

Batu bata merah merupakan salah satu bahan material sebagai bahan pembuat dinding. Batu bata terbuat dari tanah liat yang dibakar sampai berwarna kemerahan. Seiring perkembangan teknologi, penggunaan batu bata semakin menurun. Munculnya material-material baru seperti gips, bambu yang telah diolah, cenderung lebih dipilih karena memiliki harga lebih murah dan secara arsitektur lebih indah.

Batu bata sangat akrab dengan kehidupan kita, berasal dari tanah liat yang dibentuk dengan cetakan berukuran tertentu kemudian dibakar. Yang tidak kalah penting dalam menjaga mutu dari dinding adalah spesi atau perekat antar bata. campuran yang baik akan menyebabkan dinding kita awet dan bisa bertahan terhadap resapan air dari tanah maupun air hujan. Semakin baik kualitas spesi yang digunakan untuk merekatkan bata semakin berkualitas pula dinding yang kita dapat.

Batu bata merah memiliki kualitas yang bermacam-macam tergantung bahan yang dibuat serta media pembakarnya. Ada yang membakar menggunakan sekam ada pula yang menggunakan kayu bakar. Kualitas pembakaran dengan kayu bakar memiliki grid yang lebih tinggi atau berkualitas lebih baik. Batu bata bisa juga berfungsi sebagai gewel, mempunyai nilai yang lebih ekonomis dari pada kita menggunakan kuda-kuda dari kayu.

Dinding yang menggunakan bahan batu bata memiliki daya serap terhadap panas cukup baik sehingga terasa nyaman. Harganya yang relatif murah dan banyak tersedia menjadi pilihan terbaik sampai saat ini untuk bangunan rumah tinggal. Yang tidak kalah penting dalam menjaga mutu dari dinding adalah spesi atau perekat antar bata. campuran yang baik akan menyebabkan dinding awet dan bisa bertahan terhadap resapan air dari tanah maupun air hujan. Semakin baik kualitas spesi

yang digunakan untuk merekatkan bata, semakin berkualitas pula dinding yang didapat.

Pusat dari sewa menyewa lahan yang bukan miliknya berada di bantaran sungai Babon kelurahan Penggaron Kidul, jumlah transaksi sewa menyewa di daerah tersebut mencapai 20 orang dan semua orangnya berasal dari kelurahan Penggaron Kidul sebagai penggarap lahan disekitar sungai Babon.

#### 1. Cara Menyewa Lahan

Penyewa mendapatkan lahan tersebut dari Balai Pengelolaan Sumber Daya Air Jragung Tuntang, kemudian penyewa diberikan ijin oleh dinas tersebut dengan syarat dan ketentuan yang telah diberikan kepada masyarakat untuk menggarap lahan yang ada di bantaran sungai babon.

#### 2. Cara melakukan perjanjian

Ketika penyewa sudah mendapatkan ijin siap untuk di garap lahannya selama beberapa tahun, penyewa biasanya sudah mulai bosan untuk menggarapnya lagi dan biasanya penyewa menyewakan lagi kepada orang lain untuk menggarap lagi lahan tersebut dengan menetapkan harga.

#### 3. Cara mengelola lahan

Penyewa setelah melakukan perjanjian biasanya memberitahukan kepada beberapa penyewa lainnya tentang kondisi lahan yang akan disewakan kembali terhadap penyewa lainnya. Para penyewa biasanya memberitahu



batasan-batasan lahan mana saja yang boleh dikelola untuk membuat batu bata merah kepada penyewa yang lain.

#### 4. Cara melakukan transaksi pembayaran

Biasanya para penyewa melakukan transaksi pembayaran dengan sistem bagi hasil antara keduanya, dengan adanya sistem bagi hasil lebih mudah dan efisien.

Beragam cara praktik sewa menyewa lahan pemerintah yang bukan haknya di bantaran sungai babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang.

Untuk mendapat data yang benar dan dapat dipertanggung jawabkan, penulis mengadakan wawancara langsung pada obyek penelitian dengan berbagai pihak baik para penyewa dan menyewa. Adapun hasil wawancara yang penulis lakukan sebagai berikut:

Dari penyewa pertama

1. Di RT 01 RW 05 Jalan Kiai Morang Kelurahan Penggaron Kidul penulis melakukan wawancara dengan bapak Abdul Azis 40 tahun. Sebagai penyewa pertama. Beliau bercerita bahwa lahan yang dia garap adalah lahan milik PSDA dengan ukuran lahan sekitar 10 m<sup>2</sup> sejak tahun 2006 hingga sekarang dan melalui proses yang panjang, tapi sekarang beliau menyewakan lahan tersebut kepada orang lain dengan alasan bahwa sudah bosan dan mulai melirik usaha yang lainnya, dulu awalnya dia menyewa lahan tersebut untuk membuat produksi batu bata merah hingga sekarang,

selama ini beliau menyewa lahan tersebut untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari rumah tangganya, setiap proses dari awal pembuatan batu bata hingga akhir mendapatkan 1/8 dari hasilnya.<sup>1</sup>

2. Di RT 02 RW 05 di Kelurahan Penggaron Kidul penulis melakukan wawancara dengan bapak Jumari 58 tahun sebagai penyewa pertama, beliau menyewa lahan ini sudah 10++ tahun dengan luas lahan 10 m<sup>2</sup> beliau berpendapat bahwa memang benar bahwa menyewakan lahan yang bukan miliknya tanpa ijin itu tidak dibenarkan dalam islam, tetapi beliau berpendapat bahwa dia dari awal sejak pertama menyewa kepada dinas telah melakukan usaha yaitu berupa membersihkan lahan dan melakukan proses yang panjang untuk menyewa lahan, setiap batu bata itu siap untuk dipasarkan biasanya mendapatkan hasil 1/8 dari produksi bata tersebut.<sup>2</sup>
3. Di RT 03 RW 05 di Jalan Kiyai Morang Kelurahan Penggaron Kidul penulis melakukan wawancara dengan Bapak Ruslan umur 58 tahun selaku RW 05 di Kelurahan Penggaron Kidul, beliau mengatakan bahwa lahan yang di garap oleh orang lain sekarang ini dulunya adalah pemberian limpahan dari saudaranya yang sudah meninggal,

---

<sup>1</sup>Wawancara dengan bapak Abdul Azis (penyewa pertama), tanggal 3 November 2016 waktu 20.00 WIB

<sup>2</sup> Wawancara dengan bapak Jumari (penyewa pertama), tanggal 5 November 2016 waktu 16.30 WIB

oleh karena itu beliau mendapatkan wewenangnya untuk mengolah lahan yang ada di bantaran sungai Babon, tetapi beliau menyewakan kepada orang lain dengan dalih bahwa beliau masih mempunyai pekerjaan yang lebih menguntungkan yaitu sebagai pengusaha dan umurnya yang tidak muda lagi, dari setiap produksi beliau mendapatkan 1/8 batu batanya.<sup>3</sup>

4. Di RT 01 RW 06 di jalan Kiai Morang Kelurahan Penggaron Kidul penulis melakukan wawancara dengan bapak Muhammad Ridwan umur 38 tahun. Beliau menyewa lahan di bantaran sungai Babon di Balai PSDA dengan kontrak sepanjang 5 tahun, tetapi pada tahun 3 beliau sudah mulai bosan untuk menggarap lahan tersebut dengan alasan bahwa masih ada usaha lain yang lebih menjanjikan, olah karena itu beliau menyewakan kembali lahan itu kepada orang lain. Dengan membagi keuntungan kepada pihak penyewa pihak kedua yaitu dengan berupa uang sekitar 2.500.000 setiap produksi batu bata.<sup>4</sup>
5. Di RT 04 RW 02 di jalan Sunan Kalijaga Kelurahan Penggaron Kidul penulis melakukan wawancara dengan bapak Zainal Abidin umur 40 tahun. Sebagai penyewa pertama. Beliau bercerita bahwa lahan yang dia garap

---

<sup>3</sup> Wawancara dengan bapak Ruslan (penyewa pertama), tanggal 5 November 2016 waktu 19.30 WIB

<sup>4</sup> Wawancara dengan bapak Muhammad Ridwan (penyewa pertama), tanggal 8 November 2016 waktu 15.30 WIB

adalah lahan milik PSDA dengan ukuran lahan sekitar 9,5 m<sup>2</sup> sejak tahun 2005 hingga sekarang dan melalui proses yang panjang, tapi sekarang beliau menyewakan lahan tersebut kepada orang lain dengan alasan bahwa sudah bosan dan mulai melirik usaha yang lainnya, dulu awalnya dia menyewa lahan tersebut untuk membuat produksi batu bata merah hingga sekarang. Dengan membagi keuntungan kepada pihak penyewa pihak kedua yaitu dengan berupa uang sekitar 2.500.000 setiap produksi batu bata.<sup>5</sup>

Dari pihak kedua

1. Di RT 01 RW 02 Jalan Sunan Kalijaga Kelurahan Penggaron Kidul penulis melakukan wawancara dengan bapak Toyib umur 45 tahun. Beliau menyewa lahan di bantaran sungai Babon kepada bapak Suhari, dengan luas lahan sekitar 10 m<sup>2</sup> sejak tahun 2008 hingga sekarang. Beliau menyewa lahan tersebut dengan alasan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, dan tidak tahu menahu bagaimana proses untuk menyewa lahan yang sebenarnya, maka dari itu beliau menyewa lahan itu dari orang lain. Setiap kali produksi mereka membayar kepada pihak

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan bapak Zainal Abidin(penyewa pertama) tanggal 10 November 2016 waktu 09.00 WIB

pertama dengan batu bata merah sebanyak 1/8 setiap kali produksi.<sup>6</sup>

2. Di RT 01 RW 05 Jalan Kiai Morang Kelurahan Penggaron Kidul penulis melakukan wawancara dengan bapak Asy'ari umur 38 tahun. Beliau menyewa lahan tersebut di bantaran sungai Babon kepada bapak Suyanto, dengan luas lahan sebesar 9,5 m2 sejak tahun 2012 sampai sekarang. Beliau mengatakan bahwa menyewa lahan tersebut guna memenuhi kebutuhan sehari-hari, selain itu tidak ada pekerjaan lain yang bisa dilakukan kecuali pekerjaan kasar, salah satunya adalah dengan membuat batu bata merah. Kerugian dari mereka adalah setiap selesai produksi dari pembuatan batu bata itu adalah dengan memberikan 1/8 setiap selesai produksi kepada pihak pertama.<sup>7</sup>
3. Di RT 03 RW 03 Jalan Sunan Kalijaga Kelurahan Penggaron Kidul penulis melakukan wawancara dengan bapak Chamid umur 47 tahun. Beliau menyewa lahan tersebut dari bapak Sutrisno sejak tahun 2009, beliau menyewa lahan untuk membuat batu bata merah, kadang kendala terjadi saat membuat batu bata merah adalah saat musim hujan dan terjadi banjir di bantaran sungai Babon, yang mengakibatkan produksinya rusak, dan mereka tetap

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan bapak Toyib (penyewa kedua) tanggal 9 November 2016 waktu 13.00 WIB

<sup>7</sup> Wawancara dengan bapak Asy'ari (penyewa kedua) tanggal 11 November 2016 waktu 09.00 WIB

melakukan kegiatan itu untuk memenuhi kebutuhan hidup, beliau memberikan keuntungan setiap kali produksi dengan batu bata sebesar 1/8 dari hasil produksi tersebut.<sup>8</sup>

4. Di RT 04 RW 06 Jalan Kiyai Morang Kelurahan Penggaron Kidul penulis melakukan wawancara dengan bapak Kitni umur 37 tahun. Beliau menyewa lahan tersebut dari Choeron, dengan luas lahan 9,5 m<sup>2</sup>. Beliau menyewa lahan itu untuk membuat produksi batu bata merah, Beliau mengatakan bahwa menyewa lahan tersebut guna memenuhi kebutuhan sehari-hari, selain itu tidak ada pekerjaan lain yang bisa dilakukan kecuali pekerjaan kasar, salah satunya adalah dengan membuat batu bata merah. Kerugian dari mereka adalah setiap selesai produksi dari pembuatan batu bata itu adalah dengan memberikan 1/8 setiap selesai produksi kepada pihak pertama.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan bapak Chamid (penyewa kedua) tanggal 11 November 2016 waktu 16.00 WIB

<sup>9</sup> Wawancara dengan bapak Kitni (penyewa kedua) tanggal 13 November 2016 waktu 08.30 WIB

**BAB IV**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN  
PRAKTIK PENYEWAAN LAHAN PEMERINTAH YANG  
BUKAN HAKNYA DI BANTARAN SUNGAI BABON  
KELURAHAN PENGGARON KIDUL KOTA SEMARANG**

**A. Analisis Pelaksanaan Penyewaan Lahan Pemerintah yang  
Bukan Haknya di Bantaran Sungai Babon Kelurahan  
Penggaron Kidul**

Kelurahan Penggaron Kidul merupakan salah satu Kelurahan, yang ada di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang dengan jumlah Penduduk 6.790 jiwa. Sebagai kelurahan yang secara geografis berupa lahan persawahan, industri kecil maupun industri besar, sehingga mata pencaharian penduduknya beraneka ragam diantaranya petani berupa area persawahan, perkebunan rakyat, wiraswasta dengan home industrinya dan sebagai buruh di industri besar menunjang perekonomian masyarakat Penggaron Kidul. Dengan adanya penduduk Kelurahan Penggaron Kidul yang mata pencarian sebagai petani dan sebagian sebagai industri pembuatan batu bata merah, maka terdapat transaksi sewa menyewa yang terjadi di Kelurahan Penggaron Kidul tersebut.

Salah satu jenis transaksi sewa menyewa yang ada adalah transaksi sewa menyewa lahan yang bukan miliknya. Perjanjian sewa menyewa dalam fiqih islam disebut *Ijarah*. Akad *Ijarah*

merupakan suatu akad untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Suatu manfaat, terkadang berbentuk manfaat atas barang, seperti rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai. Kadang kala berbentuk karya seperti karya seseorang arsitek, tukang tenun, tukang pewarna, penjahit dan tukang binat. Bisa pula berbentuk kerja keras pribadi seperti pelayanan. Apabila akad sewa diputuskan, penyewa sudah memiliki hak atas manfaat dan pihak yang menyewakan berhak mengambil kompensasi sebab sewa adalah *mu'awadhah* timbal balik.<sup>1</sup>

Ada beberapa ketentuan dalam *Ijarah*. Pemanfaatan yang berupa pengambilan atau perusakan bendanya adalah tidak termasuk *ijarah* yang sah, seperti menyewa kebun untuk diambil buahnya, menyewa kambing untuk diambil susunya, dan lain sebagainya yang sepadan, juga menyewa kambing untuk diambil bulu dan anaknya, semua itu termasuk *ijarah* yang batal (tidak sah).<sup>2</sup>

Dalam UUPA juga diatur hak penguasaan atas tanah, bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan larang bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau larangan diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur

---

<sup>1</sup> Imam Syafi'i, *Al umm*, Penerjemah: Mishbah, Jakarta : Pustaka Azzam, h 48.

<sup>2</sup>Imam Taqiyuddin, *Kifayatul Akhyaar fii Alli Ghaayatil Ikhtishaar*, Penerjemah: Achmad Zainudin, Surabaya: PT Bina Ilmu, h 185.



pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang yang diatur dalam hukum tanah.<sup>3</sup>

Berdasarkan pasal 1 ayat (8) peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas tanah Hak Pengelolaan.

Orang yang menyewakan suatu barang boleh memindahkan tangankan kepada orang lain jika sama harganya atau lebih murah, dan tidak dengan harga lebih karena dapat merugikan. Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang tanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*) . Apabila beda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa maka yang bertanggung jawab atas kerusakan benda tersebut adalah penyewa itu sendiri.<sup>4</sup> Allah memerintahkan manusia untuk berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam berusaha dan bekerja, islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk bekerja seperti halnya : jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam, dan berwirausaha. Namun harus dihindari dari usaha batil.

---

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan,2007), h.24.

<sup>4</sup>Mohammad Nadzir, *Fiqih Muamalah Klasik*, ( Semarang : Karya Abadi Jaya, 2015), h, 75.

Apabila seorang muslim memiliki tanah produktif, dia harus memanfaatkan tanah tersebut, islam sama sekali tidak menyukai dikosongkan tanah produktif, sebab hal itu menghilangkan nikmat dan menyia-nyikan harta. Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa menyewa tanah garapan di zaman Nabi SAW sudah menjadi kebiasaan bagi para sahabat pada waktu itu, Nabi SAW memperbolehkan sewa menyewa tanah apabila masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

Selama penelitian observasi di Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan, peneliti menemukan beberapa warga yang melakukan transaksi menyewakan lahan yang bukan miliknya di bantaran sungai Babon, transaksi seperti itu dapat meragukan dari pihak yang ketiga.

Menurut keterangan dari Bapak Muhammad Katsir selaku Pegawai Balai Besar Pengelolaan Sumber Daya Air Jragung Tuntang Kota Semarang bahwa setiap orang yang akan menyewa lahan di bantaran sungai Babon harus izin terlebih dahulu dan melakukan pemenuhan syarat yang telah di tentukan. Masyarakat menyewa lahan tersebut untuk membuat produksi batu bata merah, sebagai memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, mereka menyewa lahan tersebut biasa dengan ukuran tanah 9,5 m<sup>2</sup>, dengan jangka waktu 5 tahun dan bisa diperpanjang masa sewanya. Proses izin itu sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomer 38 Tahun 2011 dalam Pasal 57 ayat (1) menyebutkan

bahwa “ Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pada ruang sungai wajib memperoleh izin”

Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Penanaman Modal Daerah Provinsi Jawa Tengah No. 593 / 9342 / 2016 tentang izin pemakaian tanah dan bangunan menjelaskan bahwa teknis pemanfaatan tanah dan bangunan, dilarang

- a. memanfaatkan tanah dalam sempadan saluran irigasi/ sungai.
- b. mendirikan bangunan yang bersifat permanen.
- c. mengalihkan sebagian atau seluruhnya penguasaan atas tanah kepada pihak lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Gubernur Jawa Tengah atau pejabat yang ditunjuk.
- d. merubah peruntukan pemakaian tanah dan bangunan.

Menurut keterangan Bapak Muhammad Ridwan umur 38 tahun. Beliau menyewa lahan di bantaran sungai Babon di Balai PSDA dengan kontrak sepanjang 5 tahun, tetapi pada tahun 3 beliau sudah mulai bosan untuk menggarap lahan tersebut dengan alasan bahwa masih ada usaha lain yang lebih menjanjikan, olah karena itu beliau menyewakan kembali lahan itu kepada orang lain. Dengan membagi keuntungan kepada pihak penyewa pihak kedua yaitu dengan berupa uang sekitar 2.500.000 setiap produksi batu bata.<sup>5</sup>

Berdasarkan hasil observasi di lapangan lahan yang di garap untuk pemanfaatan produksi batu bata merah tersebut

---

<sup>5</sup>Wawancara dengan bapak Muhammad Ridwan (penyewa pertama), tanggal 8 November 2016 waktu 15.30 WIB

berada di bantaran sungai Babon, para pihak yang menyewa lahan dari pihak kedua itu dilandaskan ingin melakukan usaha untuk membuat batu bata, karena tidak memiliki lahan dan ingin segera melakukan usaha oleh karena itu mereka menyewa dari pihak kedua, penulis melakukan wawancara kepada bapak Asy'ari umur 38 tahun. Beliau menyewa lahan tersebut di bantaran sungai Babon kepada bapak Suyanto, dengan luas lahan sebesar 10 m<sup>2</sup> sejak tahun 2012 sampai sekarang. Beliau mengatakan bahwa menyewa lahan tersebut guna memenuhi kebutuhan sehari-hari, selain itu tidak ada pekerjaan lain yang bisa dilakukan kecuali pekerjaan kasar, salah satunya adalah dengan membuat batu bata merah. Kerugian dari mereka adalah setiap selesai produksi dari pembuatan batu bata itu adalah dengan memberikan 1/8 setiap selesai produksi kepada pihak pertama.<sup>6</sup>

Orang yang menyewakan suatu barang boleh memindah tangankan kepada orang lain jika sama harganya atau lebih murah, dan tidak dengan harga lebih karena dapat merugikan. Jika pemilik barang mensyaratkan tidak boleh memindah tangankan kepada orang lain saat transaksi, penyewa tidak boleh

---

<sup>6</sup>Wawancara dengan bapak Asy'ari (penyewa kedua) tanggal 11 November 2016 waktu 09.00 WIB

melakukannya karena orang islam itu sesuai dengan syarat-syarat yang mereka buat.<sup>7</sup>

Ketahuilah, barang sewaan yang ada di tangan penyewa selama akad sewanya tidak batal, penyewa boleh menyewakan barang sewaan tersebut pada orang lain. Jika orang yang menyewakan tersebut ingin mengalihkan kepada penyewa yang lain tanpa persetujuan yang pertama, padahal masa sewanya belum habis, maka menurut kaul yang *ashah* adalah tidak boleh.

## **B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul**

Fitrah manusia sebagai makhluk berfikir dan makhluk berbudaya sekaligus diberikan mandat oleh Allah SWT sebagai khalifah di bumi. Sebagai bentuk tanggungjawab-Nya, Allah memberikan dua alat untuk membimbing manusia dalam menentukan kebenaran. Dua alat yang dimaksud adalah akal dan wahyu. Keduanya diharapkan dapat saling membahu sesuai dengan peran masing-masing secara proposional.

Akal dengan segala keterbatasan kemampuannya untuk menalar adalah kelebihan yang membedakan antara manusia

---

<sup>7</sup> .Abdullah Muhammad, Muhammad Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, Cet 2, (Yogyakarta: Griya Wirokerten Indah, 2014),h, 321.

dengan makhluk lain. Alquran banyak menyerukan kepada manusia untuk berpikir. Sebagai khalifah di bumi, manusia diberi kebebasan menggunakan akal pikirnya untuk memakmurkan kehidupan, karena pada hakikatnya manusia adalah makhluk yang berpikir, merasa, bersikap, dan bertindak, dan berkecenderungan kepada mencari kebenaran.<sup>8</sup>

Hukum Islam mengatur hubungan manusia secara menyeluruh, mencakup segala macam aspeknya. Hubungan manusia dengan Allah diatur dalam bidang ibadat dan hubungan manusia dengan sesamanya diatur dalam bidang *mu'amalah*.<sup>9</sup>

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh di lakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

Maksud kaidah ini adalah bahwa setiap *mu'amalah* dan transaksi, pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, kerjasama (*mudhrabah* atau *musyarakah*), perwakilan, dan

---

<sup>8</sup>Mahsun, *Rekonstruksi Pemikiran Hukum Islam Melalui Integrasi Metode Klasik Dengan Metode Sainifik Modern*, Al-Ahkam, Vol. 25, Nomor 1, April 2015, h.4

<sup>9</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Press. 2000, h. 6.

lain-lain, kecuali yang tegas-tegas diharamkan seperti mengakibatkan *kemudharatan*, tipuan, judi, dan *riba*.<sup>10</sup>

Sewa menyewa sering dilakukan oleh manusia dalam berbagai keperluan dan muamalah, baik sehari-hari, setiap bulan, maupun setahun sekali. Oleh karenanya, perlu sekali mengenali aturan-aturannya mengingat setiap muamalah yang dilakukan manusia di berbagai tempat dan waktu pasti telah diatur oleh syari'at islam, sesuai dengan kaidah-kaidah syar'i demi mencapai kemaslahatan dan menolak mudharatan.

Menurut kias, *Ijarah* itu tidak sah sebab sasarannya adalah kemanfaatan yang tidak dapat dilihat, sedangkan akad atas sesuatu yang tidak dapat dilihat berarti mengandung *gharar* (penipuan). Tetapi karena sangat dibutuhkan maka *ijarah* diperbolehkan.<sup>11</sup>

Para sahabat dan tabiin semuanya memperbolehkan *ijarah*. Ada yang berpendapat bahwa *ijma'* sahabat dan tabi'in tersebut berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist. Allah SWT berfirman dalam Al Qur'an surat Thalaq ayat 6 :

... وَإِنْ كُنْ أُولَتْ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ...

“ kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya,”

<sup>10</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, Jakarta: Kencana, 2007, h. 130.

<sup>11</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, ( Jakarta, Pena Pundi Aksara, 2006), h

Ayat di atas merupakan dalil di syari'atnya *ijarah*, yakni Allah SWT memerintah seorang ayah supaya memberikan upah kepada istrinya yang menyusui anaknya. Allah SWT membolehkan mengambil upah menyusui, ini berarti juga boleh pada pekerjaan lainnya yang sejenisnya.

Selain itu di dalam sebuah hadits Abu Dawud dan Nasa'i meriwayatkan dari Said bin Abi Waqqash r.a yang berkata,

وَرَوَى أَحْمَدُ وَأَبُو دَاوُدَ وَالتَّيَمِيُّ عَنْ سَعِيدِ بْنِ أَبِي وَقَّاصٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : كُنَّا نَكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَادِ مِنَ الزَّرْعِ . فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نَكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ وَرَقٍ . رَوَاهُ

بُخَارٍ

*“Dari Ahmad Abu Dawud dan Nasa'i dari Said bin Waqqas r.a. Beliau berkata: Dahulu kami menyewakan tanah dengan bayaran tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang praktik tersebut dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang emas atau perak” . (HR Bukhari)<sup>12</sup>*

Akad *Ijarah* merupakan sebuah transaksi yang dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, rukun *ijarah* menurut jumhur ulama ada empat, yaitu :

- 1) *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akan sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah

---

<sup>12</sup>Al imam Abi Abdilah, *Shahih Bukhari*, Juz. 3,(Beirut: Daarul Kutub al-Ilmiah, 1992), h 24.



orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewakan sesuatu.

- 2) *Shigat* yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qobul.
- 3) *Ujrah* atau upah dalam *ijarah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang dilakukan.
- 4) Manfaat yaitu suatu dari bagian yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan.

Syarat *Ijarah* adalah sebagai berikut :

a. Syarat terjadinya akad *ijarah*

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan *aqid*, akad dan obyek akad. Syarat yang berkaitan dengan *aqid* adalah berakal dan mumayyis menurut *hanafiyah*, dan baligh menurut Syafi'iyah dan Hambaliyah. Dengan demikian, akad *ijarah* tidak sah apabila pelakunya (*mu'jir* dan *musta'jir*) gila atau masih dibawah umur. Menurut Malikiyah tamyiz merupakan syarat dari sewa menyewa dan jual beli, sedangkan baligh merupakan syarat untuk kelangsungan (*nafadz*).

b. Syarat berlakunya akad *ijarah*

Syarat berlakunya akad *ijarah* adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan. Akad *ijarah* yang dilakukan seseorang *fudhuli* (Orang yang membelanjakan harta

orang lain tanpa izin) adalah tidak sah karena tidak adanya kepemilikan atau hak kuasa.

c. Syarat sahnya akad *ijarah*

Syarat sahnya akad *ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan akad, obyek akad, tempat, upah dan akad itu sendiri.

Menyewakan tanah hukumnya sah, disyaratkan untuk menjelaskan barang yang disewakan, apakah berbentuk tanah, tumbuhan, atau bangunan. Jika maksudnya untuk pertanian, maka harus dijelaskan jenis apa yang ditanam di tanah tersebut kecuali jika orang yang menyewakan mengizinkan ditanami apa saja. Seperti halnya yang terjadi di bantaran sungai babon kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan. Para pihak disana untuk membuat batu bata merah. Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka *ijarah* dinyatakan fasid (tidak sah), karena manfaat tanah bermacam-macam, sesuai dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Menurut Ibnu Taimiyyah penyewaan tanah oleh penggarap itu hukumnya sah. Ia boleh menyewakannya kepada orang yang menanaminya dengan tanaman lain. Demikian penyewaan boleh menyewakannya lagi kepada orang lain berdasarkan hak penyewanya itu.

Jika pemegang hak garap tersebut mati, atau ia menyerahkan hak garapannya kepada pihak lain, maka pemegang hak garapan kedua tidak wajib menyewakan tanah

kepada penyewa pertama, tetapi ia tidak boleh mencabut tanaman milik penyewa yang ada di tanah tersebut secara cuma-cuma. Sebaiknya, ia diberi pilihan antara membiarkan tanaman tersebut dengan menerima harga sewa yang tersendiri seperti harga sewa pertama, atau lebih rendah, atau lebih tinggi sebagaimana kerelaan kedua pihak. Akan tetapi, ia tidak boleh memaksa penyewa dengan harga sewa yang lebih tinggi daripada harga standar.<sup>13</sup>

Dan penyewa diperbolehkan untuk menyewakan kembali sesuatu yang disewa kepada orang yang mengambil posisi penyewa pertama (menggunakan manfaat yang sebelumnya dimiliki penyewa pertama) dengan bayaran sama atau lebih (dari yang dibayar penyewa pertama kepada pemilik).

Apabila pemilik barang mensyaratkan kepada penyewa bahwa barang tidak boleh disewakan ke orang lain, maka penyewa tidak boleh menyewakan kepada orang lain, begitu pula jika pemilik mensyaratkan kepada penyewa supaya tidak menyewakan ke orang dengan profesi tertentu maka penyewa harus memenuhi persyaratan tersebut. Jika tidak ada perjanjian apapun terkait penyewaan barang ke pihak ketiga maka hukum asalnya adalah dibolehkan bagi penyewa untuk menyewakannya ke pihak ketiga.

---

<sup>13</sup>Syaikhul Islam Taqiyudin Ahmad bin Taimiyyah, *Kumpulan Fatwa Ibnu Taimiyyah*, terjemah: Amir Hamzah, Jakarta, Pustaka Azzam, 2014, h 606-607

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 09 Tahun 2000 tentang *Ijarah* menjelaskan bahwa dalam syarat objek sewa harus diketahui secara sempurna. objek sewa tersebut harus dimiliki secara penuh dan dimiliki secara sempurna, karena dalam syarat sewa juga diberlakukan tentang kualitas barang yang harus bermanfaat dan tidak cacat. Selain itu dari kedua belah pihak harus rela dalam penentuan harga atau upah yang telah disepakati bersama tanpa adanya perubahan harga dikemudian hari.

Masalah sewa menyewa yang terjadi di bantaran sungai babon sesuai dengan kaidah Qowaidul Fiqiyyah.

درء المفسد مقدم على جلب المصالح

*“Menolak mafsadah (kerusakan) didahulukan daripada mengambil kemaslahatan”*

Dari kaidah Qowaid fiqiyah dengan demikian, setelah peneliti memaparkan uraian diatas, bahwa praktik penyewaan lahan pemerintah yang bukan haknya yang terjadi di bantaran sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan tidak sesuai dengan hukum islam karena dalam pelaksanaan akad *ijarah* tersebut mengandung ketidakadilan diantara pihak-pihak yang terkait yaitu pihak ketiga yang menyewa lahan dari pihak kedua. sewa menyewa di bantaran sungai Babon di Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Sewa lahan tersebut pada awalnya

dimaksudkan untuk membuka lahan pekerjaan kepada masyarakat setempat di daerah Penggaron Kidul dengan adanya pembuatan batu bata merah. Akan tetapi lahan yang disewa tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya oleh para penyewa, sehingga banyak lahan yang disewakan kembali kepada orang lain tanpa adanya izin dengan harga yang relatif tinggi. Dan lahan yang digarap itu adalah lahan irigasi yang sebagai pengawas hak kekuasaan dari Balai Besar Pengelolaan Sumber Daya Air Jragung Tuntang. Pada praktiknya penyewaan lahan yang bukan miliknya yang menjadi *mu'jir* bukanlah dari pihak yang berwenang, *mu'jir* dalam akad ini tidak menyebutkan sifat dari objek manfaat yang diperoleh *musta'jir*. Dan pihak yang menjadi *mu'jir* tidak menjelaskan bahwa tanah yang mereka sewakan adalah lahan irigasi yang dikelola oleh Balai Pengolahan Sumber Daya Air Jragung Tuntang.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Setelah peneliti menguraikan bab demi bab dari pembahasan skripsi ini maka kiranya dapat di tarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Di bantaran Sungai Babon di Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang penyewaan lahan tidak menggunakan sebagaimana mestinya oleh para penyewa, sehingga banyak lahan yang disewakan kembali kepada orang lain tanpa adanya izin dengan harga yang relatif tinggi. Adanya pihak penyewa dengan orang lain yang ingin menyewa lahan tersebut sehingga harga sewa lahan berbeda-beda. Orang yang menyewakan suatu barang boleh memindah tangankan kepada orang lain jika sama harganya atau lebih murah, dan tidak dengan harga lebih karena dapat merugikan. Jika pemilik barang mensyaratkan tidak boleh memindah tangankan kepada orang lain saat transaksi, penyewa tidak boleh melakukannya karena orang Islam itu sesuai dengan syarat-syarat yang mereka buat. Islam memeritahkan kepada umat manusia untuk

berusaha berbuat mandiri, tidak hanya berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan manusia untuk berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam berusaha dan bekerja, Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk bekerja seperti halnya : jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam, dan berwirausaha. Namun harus dihindari dari usaha batil.

2. Bahwa praktik penyewaan lahan pemerintah yang bukan haknya yang terjadi di bantaran sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan tidak sesuai dengan hukum Islam karena dalam pelaksanaan akad *ijarah* tersebut mengandung ketidakadilan. Fatwa DSN-MUI No. 09 Tahun 2000 tentang *Ijarah* menjelaskan bahwa dalam syarat objek sewa harus diketahui secara sempurna. objek sewa tersebut harus dimiliki secara penuh dan dimiliki secara sempurna, karena dalam syarat sewa juga diberlakukan tentang kualitas barang yang harus bermanfaat dan tidak cacat. Diantara pihak-pihak yang terkait yaitu pihak ketiga yang menyewa lahan dari pihak kedua. Pada praktiknya penyewaan lahan yang

bukan miliknya yang menjadi *Mu'jir* bukanlah dari pihak yang berwenang, *Mu'jir* dalam akad ini tidak menyebutkan sifat dari objek manfaat yang diperoleh *Musta'jir*. Dan pihak yang menjadi *Mu'jir* tidak menjelaskan bahwa lahan yang mereka sewakan. Ketahuilah, barang sewaan yang ada di tangan penyewa selama akad sewanya tidak batal, penyewa boleh menyewakan barang sewaan tersebut pada orang lain. Jika orang yang menyewakan tersebut ingin mengalihkan kepada penyewa yang lain tanpa persetujuan yang pertama, padahal masa sewanya belum habis, maka menurut kaul yang ashah adalah tidak boleh.

## **B. Saran-Saran**

Dengan adanya beberapa penjelasan di atas, maka penulis mengajukan saran untuk menjadi bahan pertimbangan kepada para pihak yang menyewakan lahan di bantaran sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang.

1. Sebaiknya warga di Kelurahan Penggaron Kidul agar melakun transaksi menyewa lahan tidak diselewengkan kepada orang lain.



2. Hendaknya dinas Pengelolaan Sumber Daya Air selalu mengontrol agar tidak terjadi penyelewengan.
3. Bagi para tokoh Ulama dan tokoh masyarakat agar memberi pencerahan kepada para pihak yang melakukan transaksi yang dapat merugikan salah satu pihak.

### **C. Penutup**

*Alhamdulillah*, puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan kenikmatan dan kesehatan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, meskipun penulisan skripsi ini masih ada kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan adanya saran, kritik, dan masukan yang konstruktif dari berbagai pihak guna memperbaiki kekurangan-kekurangan yang ada, sehingga dapat menjadi bahan masukan bagi penyempurnaan karya ini. Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat menjadi sumbangsih bagi umat Islam dalam menghadapi kasus yang serupa. Akhirnya, semoga Allah SWT senantiasa memberikan hidayah, taufik dan inayah-Nya kepada kita semua. *Aamiin*.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*,( Jakarta : PT Intermedia , 2003), hlm . 663.
- Abdul Aziz, Muhammad Azzam, *Fikih Muamalah System Transaksi dalam Fikih Islam*, (Jakarta : Amzah ,2010), hlm. 3.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 228
- Abdullah Muhammad, Muhammad Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, Cet 2, (Yogyakarta : Griya Wirokerten Indah, 2014), hlm, 312.
- Mahsun, *Rekonstruksi Pemikiran Hukum Islam Melalui Integrasi Metode Klasik Dengan Metode Saintifik Modern*, *Al-Ahkam*, Vol. 25, Nomor 1, April 2015, h.4
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Press. 2000, hlm. 6.
- A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, Jakarta: Kencana, 2007, h. 130.
- Abdullah Muhammad, Muhammad Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, Cet 2, (Yogyakarta : Griya Wirokerten Indah, 2014), hal 316.
- Abdullah Muhammad, Muhammad Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, Cet 2, (Yogyakarta : Griya Wirokerten Indah, 2014), hlm, 321.

Afzalur Rahman, *Economic Doctrines of islam ( Doktrin Ekonomi Islam)*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), hlm. 260.

Afzalur Rahman, *Economic Doctrines of islam ( Doktrin Ekonomi Islam)*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), hlm.267.

Afzalur Rahman, *Economic Doctrines of islam ( Doktrin Ekonomi Islam)*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1995), hlm.. 293 ,

Ahmad Wardi Muslich, *Fiqih Muamalah*,(Jakarta : Amzah, 2013), hlm. 323.

Ahmad Sarwat, *Seri Fiqh Kehidupan (7) Muamalah*, Jakarta : DU Publishing, hlm. 81 .

Ainung Jariyah “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Deso di Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal)*”, Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, IAIN Walisongo, Semarang, 2007.

Alaudin Al Kasani, *Bada’i Ash-Shana’i Fi Tartib Ash-Syara’i* , Juz 4 hlm. 176.

Al Hafidh Ibnu Hajar al Asqolani, *Bulughul Maram.*, hlm ,387.

Al hafidh ibnu Hajar al Asqolani, *Bulughul Maram*, hlm , 388 .

Ali Syukron, “ *Implementasi Al Ijarah al Muntahiyah bi Al Tamlik (IMBT) Perbankan Syari’ah* “ jurnal Ekonomi dan Hukum ISLAM, Sekolah Tinggi Agama Islam Darul Ulum, Banyuwangi, 2012.

Al Muqni, juz ii, hlm, 199, Mugnil-Muhtaj, juz ii, hlm, 449, dan Muntahal-Iradat, juz I, hlm, 476.

Amir Syariffudin, *Garis Garis Besar Fiqh*, Cet.2. ( Jakarta : Kencana, 2003), hlm. 216.

Amran Abbas, “*Hak membuka tanah dan kepemilikannya dalam perspektif hukum agraria nasional dan hukum Islam (sebuah studi komparasi)*”, Skripsi Fakultas syariah, Jurusan Muamalah, IAIN Sunan Ampel, Surabaya, 2002.

Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, ( Jakarta : PT Grafindo Persada, 2013), hlm, 62-63 .

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm, 24.

Choirur Rozikin, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro.*” Skripsi Fakultas Syariah, jurusan Muamalah, UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2013.

Data Monografi, Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan Pedurungan Kota Semarang bulan September 2016

Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT Grafindo Persada, 2003),

hlm, 36

Hendi Suhendi, *fiqih Muamalah*,(Jakarta : Raja Grafindo Persada 2005)

hal. 121.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, ( Jakarta : PT Grafindu Persada, 2005), hlm.117 .

Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah:membahas ekonomi islam*,(Jakarta: PT Rajaa Grafindo Persada. 2005), hlm 117.

Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.2005), hlm.122 .

H. Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algensindo. 1994) hlm. 303

Ibn Abidin, *Radd Al- Mukhtar Ala Dur Al-Mukhtar*, juz IV, hlm 110

Imam Syafi'i, *Al umm*, Penerjemah: Mishbah, Jakarta : Pustaka Azzam, hlm 48.

Imam Taqiyuddin, *Kifayatul Akhyaar fii Alli Ghaayatil Ikhtishaar*, Penerjemah: Achmad Zainudin, Surabaya: PT Bina Ilmu, hlm 185

Lexy J. Moleong, *Metodologi penelitian Kualitatif*,(Bandung: Remaja Rosda Karya, 2010), hlm. 26.

Mahsun, *Rekontruksi Pemikiran Hukum Islam Melalui Integrasi Metode Klasik Dengan Metode Saintifik Modern*, *Al-Ahkam*, Vol. 25, Nomor 1, April 2015, hlm.4

Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), hlm. 208.

M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, ( Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003), hlm 228-229

M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, ( Jakarta : PT Grafindo Persada 2003) hlm. 232 .

M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT raja Grafindo Persada, 2003), hlm , 236.

Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, ( Semarang : Karya Abadi Jaya, 2015), hlm, 70.

Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, ( Semarang : Karya Abadi Jaya, 2015), hlm, 75.

Nasroen Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 232.

Rahnat Syafe'I, *Fiqh muamalah* , (Bandung: CV . Pustaka Setia, 2001), hlm 125.

Rizki Nur Chamami, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok*

*Kabupaten Tegal.*”Skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Muamalah, UIN Walisongo, Semarang, 2016

Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, cet. 1, 1998), hlm. 91.

Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm. 153 .

Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid III, (Beirut : Dar Kitab al-Arabi, 1971), hlm. 177

Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Terjemah Tirmidzi, ( Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013), hlm. 802.

Sendi Sendi, *Fiqh Muamalah*, ( Jakarta : PT Grafindo Persada, 2003), hlm. 64 .

Sohari Sahrani, Rofah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2011). hlm. 172-173.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, ( Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm, 39.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, ( Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm, 42 .

Sugiyono, *Metode penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, ( Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 231.

Sugiyono, *Metode penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, ( Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 72.

Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung: CV. PustakaSetia, 2002), hlm. 41.

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, cet. 1, 2006), hlm. 156.

Suhrawati K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet 1( Jakarta: Sinar Grafika, 2000) hlm. 148.

Suhrawati K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet 1( Jakarta: Sinar Grafika, 2000) hlm. 149.

Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo, 1998), hlm. 85.

Tantan Sutardi, *Ijarah ( Aplikasinya dalam lembaga keuangan syariah)*, hlm. 1

Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, (*Kamus Besar Bahasa Indonsia*),( Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm. 833.

Wahab al Zuhaili, *Fiqih al Islami wal adillatuhu*, jilid 5, Terjemah Abd ul Hayyie al Kattani, hlm. 389.

Wahbah al Zahili, *Fiqh al Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, Terjemah Abdul Hayyie al Kattani, hlm. 406.

Wahdah al Zuhaili, *Fiqih al Islam wa Adillatuhu*, Jilid 5, Terjemah Abdul Hayyie al Kattani, hlm, 429-431.

Wawancara dengan bapak Abdul Azis (penyewa pertama), tanggal 3 November 2016 waktu 20.00 WIB.



Wawancara dengan bapak Asy'ari (penyewa kedua) tanggal 11 November 2016 waktu 09.00 WIB.

Wawancara dengan bapak Chamid (penyewa kedua) tanggal 11 November 2016 waktu 16.00 WIB

Wawancara dengan bapak Jumari (penyewa pertama), tanggal 5 November 2016 waktu 16.30 WIB.

Wawancara dengan bapak Kitni (penyewa kedua) tanggal 13 November 2016 waktu 08.30 WIB

Wawancara dengan bapak Muhammad Ridwan (penyewa pertama), tanggal 8 November 2016 waktu 15.30 WIB.

Wawancara dengan bapak Ruslan (penyewa pertama), tanggal 5 November 2016 waktu 19.30 WIB.

Wawancara dengan bapak Toyib (penyewa kedua) tanggal 9 November 2016 waktu 13.00 WIB

Wawancara dengan bapak Zainal Abidin (penyewa pertama) tanggal 10 November 2016 waktu 09.00 WIB.

Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1990), hlm 190.

Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), 2002), hlm. 220.

## LAMPIRAN :



PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH  
DINAS PENGELOLAAN SUMBER DAYA AIR  
**BALAI PENGELOLAAN SUMBER DAYA AIR JRAGUNG TUNTANG**  
Jl. Madukoro Blok AA – BB No. 1C Telp. (024) 7600245, 7603229  
SEMARANG – KODE POS 50144

### SURAT KETERANGAN

Nomor : 021/1643

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ir. INDAH SULISTYOWATI, M.Si.  
NIP : 19631030 199111 2 001  
Jabatan : Kepala Balai PSDA Jragung Tuntang  
Satuan Kerja : Dinas Pengelolaan Sumber Daya Air Provinsi Jawa Tengah

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : FAHRIL KHALIMI ADNA  
NIM : 112311079  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah ( Muamalah )  
Fakultas : Syariah dan Hukum  
Universitas : Islam Negeri Walisongo Semarang  
Alamat : Jalan Prof. Dr. H Hamka Semarang

Benar- benar Mahasiswa tersebut diatas guna penulisan skripsi telah melakukan penelitian perihal ijin pemakaian tanah pengairan di Wilayah Bantaran Sungai Babon , Kel. Penggaron Kidul, Kec. Pedurungan, Kota Semarang selama 5 (lima) hari kerja, terhitung mulai tanggal 21 s/d 25 Nopember 2016.

Demikian surat keterangan ini buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 28 Nopember 2016

Yang Menerangkan  
Kepala Balai PSDA Jragung Tuntang



Ir. INDAH SULISTYOWATI, M.Si

Pembina Tk. I

NIP. 19631030 199111 2 001



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp./ Fax. 7601291 Semarang

Nomor : Un.10.1/D1/TL.00/1922/2016  
Lampiran : 1 (satu) Bendel Proposal  
Hal : Mohon Izin Riset  
A.n Fahril Khalimi Adna

Semarang, 1 Nopember 2016

Kepada Yth.

Kepala Balai Wilayah Dolog Penggaron  
di Tempat

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Diberitahukan dengan hormat, bahwa dalam rangka pelaksanaan Tri Dharma Perguruan Tinggi, mahasiswa kami :

N a m a : Fahril Khalimi Adna  
N I M : 112311079  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

sangat membutuhkan data guna penulisan skripsi yang berjudul:

**"TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA LAHAN YANG BUKAN  
MILIK DI BANTARAN SUNGAI BABON KEL. PENGGARON KIDUL KEC.  
PEDURUNGAN SEMARANG "**

Dosen Pembimbing I : H. Tolkah, MA  
Dosen Pembimbing II : Raden Arfan Rifqiawan, S.E.,M.Si

Untuk itu kami mohon agar mahasiswa tersebut diberi izin untuk melaksanakan penelitian di wilayah/ lembaga/ instansi yang Bapak/ Ibu pimpin selama 3 (tiga) bulan sejak diizinkan.

Sebagai bahan pertimbangan bersama ini kami lampirkan :

1. Proposal Skripsi
2. Fotocopy Identitas Diri (Kartu Mahasiswa)

Demikian atas kerjasama Bapak/Ibu yang diberikan kami sampaikan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb*

A.n Dekan,  
Wakil Dekan  
Bidang Akademik dan Kelembagaan



Drs. H. Sahidin, M.Si  
NIP. 19670321 199303 1 005

Tembusan :

- Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo (sebagai laporan)



PEMERINTAH KOTA SEMARANG  
KECAMATAN PEDURUNGAN  
**KELURAHAN PENGGARON KIDUL**

Jl. Brigjen Sudiarto Km.11 Telp. ( 024 ) 6705855 Kode Pos 50194 Semarang

Semarang, 28 Nopember 2016

Nomor : 071/144  
Lampiran : --  
Perihal : Izin Riset

Kepada :  
Yth. Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan  
Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Walisongo  
Di -

SEMARANG

Dasar surat dari Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, nomor : Un.10.1/DI/TL.00/1705/2016, tanggal 29 September 2016, perihal Mohon Izin Riset An. Fahril Khalimi Adna.

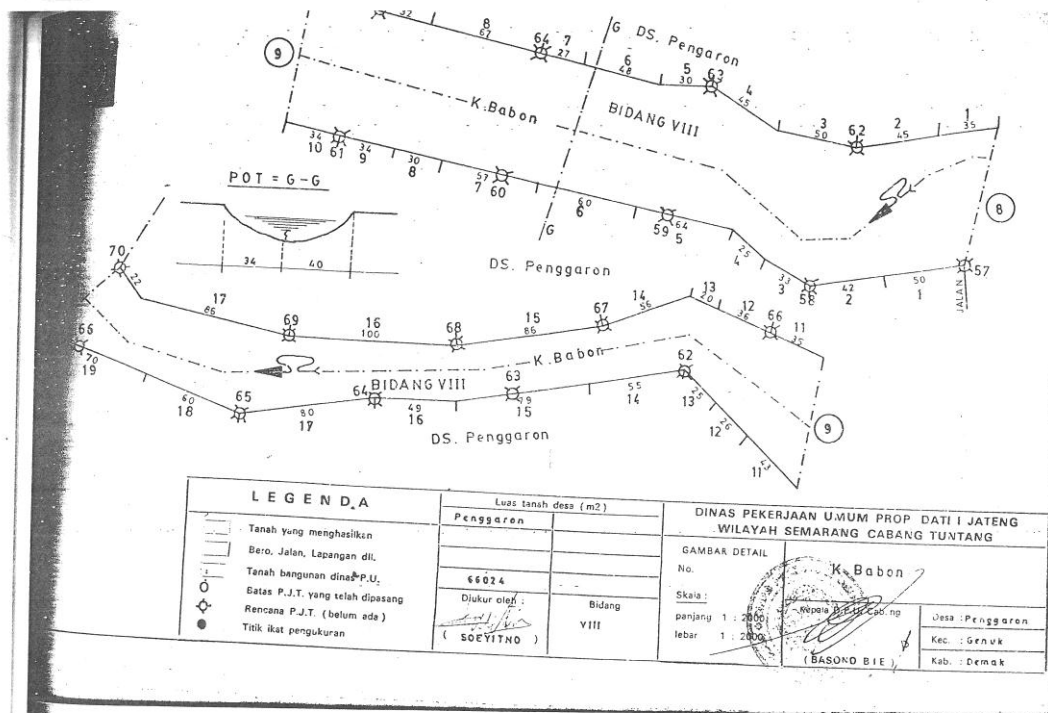
Diberitahukan bahwa mahasiswa tersebut :

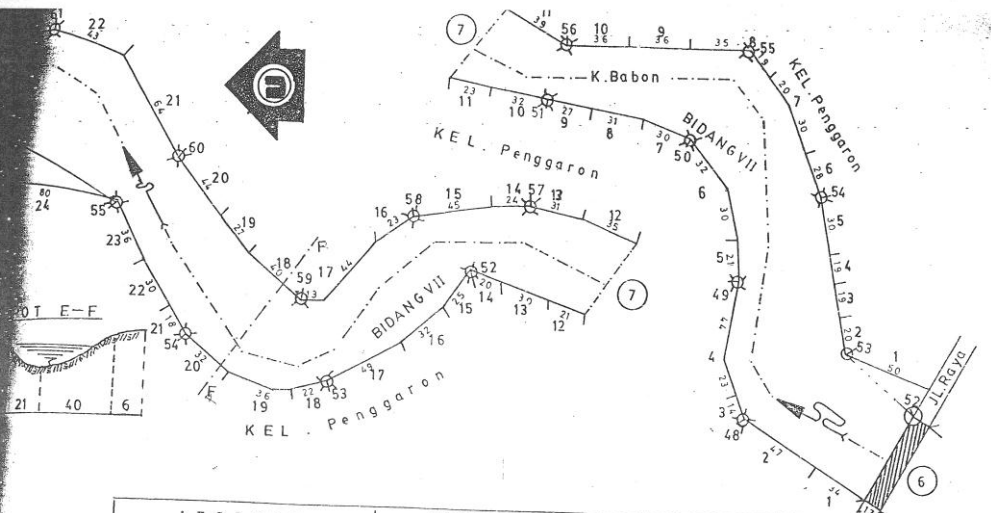
N a m a : FAHRIL KHALIMI ADNA  
NIM : 112311079  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah ( Muamalah )

Telah melakukan Riset guna penulisan skripsi yang berjudul tentang " TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA LAHAN YANG BUKAN MILIK DI BANTARAN SUNGAI BABON KELURAHAN PENGGARON KIDUL KECAMATAN PEDURUNGAN KOTA SEMARANG " selama 3 (tiga) bulan.

Demikian untuk menjadikan perhatian dan terima kasih.

  
**RUDI MULYONO**  
Penata Tk. I  
NIP. 196103161981011003





# LEGENDA.

- Tanah yang menghasilkan Bero, Jalan, Lapangan dll.
- Tanah bangunan dinas P.U.
- Batas P.J.T. yang telah dipasang
- Rencana P.J.T. (belum ada)
- Titik ikat pengukuran

Luas tanah desa (m2)

Penggaron

50795

Diukur oleh

(SOEYITNO)

Bidang

VII

DINAS PEKERJAAN UMUM PROP. DATI I JATENG  
WILAYAH SEMARANG CABANG TUNTANG

GAMBAR DETAIL

No.

Skala :

panjang 1 : 2000

lebar 1 : 2000

K. Babon

Desa : Penggaron

Kec. : Genuk

Kab. : Demak



Lokasi pembuatan batu bata di bantaran sungai babon



Wawancara dengan penyewa/ pembuat batu bata



Penyewa lahan yang ada di bantaran sungai babon



Wawancara dengan pembuat batu bata di bantaran sungai babon



## PEDOMAN WAWANCARA

### I. Pihak penyewa

Tempat wawancara:

Hari dan tanggal:

1. Siapa nama bapak?
2. Berapa umur bapak?
3. Dimana alamat bapak?
4. Sudah berapa lama bapak menggarap tanah ini?
5. Apa yang membuat bapak tertarik dengan penggarapan lahan ini?
6. Mengapa bapak menyewakan kembali lahan ini?
7. Bagaimana pelaksanaan penyewaan yang terjadi disini?
8. Berapa meter lahan yang bapak sewakan dan bagaimana cara pembayarannya?
9. Berapa pendapatan yang bapak terima dalam waktu satu tahun?

## II. Pihak menyewa

Tempat wawancara:

Hari dan tanggal:

1. Siapa nama bapak?
2. Berapa umur bapak?
3. Dimana alamat bapak?
4. Sudah berapa lama menggarap lahan disini?
5. Bagaiman pelaksanaan sewa menyewa lahan yang ada disini?
6. Adakah kendala atau kesulitan dalam menyewa lahan ini?
7. Apakah bapak pernah dirugikan setelah menyewa lahan disini?
8. Bagaiman cara pembayarannya?

## BUKTI WAWANCARA

No	Nama	Sebagai	Umur	Alamat
1	Abdul Azis	Penyewa	40	Penggaron Kidul RT: 01/ RW: 05
2	Jumari	Penyewa	58	Penggaron Kidul RT: 02/ RW: 05
3	Ruslan	Penyewa	58	Penggaron Kidul RT: 03/ RW: 05
4	Muhammad Ridwa	Penyewa	38	Penggaron Kidul RT: 01/ RW: 06
5	Zainal Abidin	Penyewa	40	Penggaron Kidul RT: 04/ RW 02
6	Pion	Penyewa	45	Penggaron Kidul RT: 01/ RW: 02
7	Asy'ari	Penyewa	38	Penggaron Kidul RT: 01/ RW: 05
8	Chamid	Penyewa	47	Penggaron Kidul RT: 03/ RW: 03
9	Kitni	Penyewa	37	Penggaron Kidul RT: 04/ RW: 06
10	Syukur	Penyewa	49	Penggaron Kidul RT: 03/ RW: 04

**BIODATA LENGKAP**  
**(Formulir Pendaftaran Munaqosah)**

**Data Pribadi**

Nama : Fahril Khalimi Adna  
NIM : 112311079  
Jurusan : Muamalah  
Tempat, tanggal lahir : Semarang, 27 Februari 1992  
Alamat Asal : Rt :02/ Rw:05, Kelurahan Tlogomulyo,  
Kecamatan Pedurungan Kota Semarang  
Judul Skripsi : “Tinjauan Hukum Islam Terhadap  
Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan  
Haknya (Studi Kasus Bantaran Sungai Babon  
Kelurahan Penggaron Kidul Kecamatan  
Pedurungan Kota Semarang)”.  
E-mail : khalimiadna@gmail.com

**Data Keluarga**

Nama Ayah : Suroto  
Pekerjaan Ayah : Petani  
Nama Ibu : Rokhanah  
Pekerjaan Ibu : Buruh Pabrik  
Alamat Orang Tua : Rt :02/ Rw:05, Kelurahan Tlogomulyo,  
Kecamatan Pedurungan Kota Semarang

Demikian biodata ini saya buat dengan sebenar-benarnya, untuk digunakan **sebagai dasar pembuatan ijazah dan transkrip nilai** serta data lainya yang terkait dengan persiapan wisuda.

Semarang, 25 Januari 2017

**Fahril Khalimi Adna**

**NIM. 112311079**